

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Gebaseerd op het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld.

ONDERGETEKENDEN:

Ondergetekenden:

Aegon Levensverzekering N.V., gevestigd te 2591 TV 's-Gravenhage en aldaar kantoorhoudend aan het Aegonplein 50, KvK nr. 27095315, hierbij vertegenwoordigd door Amvest Investment Management B.V., gevestigd te 1019 VK Amsterdam, Zeeburgerkade 1184, KvK nr. 60900350, hierbij vertegenwoordigd door hierbij vertegenwoordigd door Van der Linden Vastgoedmanagement B.V., hierna te noemen 'verhuurder';

EN

De heer Filip Plonka

Geboortedatum: 01-09-2002 te Krakow
E-mail: filipplonka@1f389.com

gevestigd/wonend te: Oosteinde 4 2611VB Delft

EN

van:

De heer Jakub Tokarz

Geboortedatum: 21-10-2000 te Poland
E-mail: ktokarz50@gmail.com

gevestigd/wonend te: Carel Willinkgracht 795 1112ZK Diemen

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

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- partijen kiezen 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 (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) 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 (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) 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 hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend **Jan Sluijtershof 52, 1112ZE Diemen**.

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum zal worden beschreven in het voorafgaand of gelijktijdig met de sleuteloverdracht aan de huurder uit te reiken (en door partijen te paraferen) proces-verbaal van oplevering, dat alsdan als bijlage onlosmakelijk onderdeel van deze huurovereenkomst zal zijn. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening.

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte c.a..

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.

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 gedeponneerd 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. 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

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd met een minimale duur van twaalf (12) maanden, ingaande op **1 oktober 2024 of zoveel eerder of later als verhuurder als ingangsdatum na heden nog zal aangeven.**
NB Het gehuurde maakt deel uit van een nieuwbouwproject dat nog gerealiseerd c.q. afgebouwd moet worden en waarvan de opleveringsdatum nog niet bekend is. De bovenvermelde ingangsdatum staat om die reden nog niet vast. Verhuurder zal de definitieve ingangsdatum tijdig schriftelijk aan huurder bekend maken, zo mogelijk vier weken van te voren. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 23.2 en 23.3 van de algemene bepalingen.

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. **Het vorenstaande geldt met dien verstande dat huurder tegen zowel de eerste als de vijftiende van een kalendermaand kan opzeggen, dan wel tegen een met de beheerder schriftelijk overeen te komen andere dag, altijd met inachtneming van een termijn van minimaal één maand.**

Betalingsverplichting, betaalperiode

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

- de 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 (kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter);~~

- 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 **en het door de leverancier in rekening gebrachte vastrecht en wordt door huurder voldaan aan de betreffende energieleverancier.**

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 4.3 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 en wel door middel van een automatische incasso op bankrekeningnummer NL97ABNA.059.28.28.573 t.n.v. AEGON Levensverzekering N.V., onder vermelding van het adres van het gehuurde. **Indien deze incasso als niet is uitgevoerd draagt huurder zelf terstond zorg voor betaling, ongeacht de reden dat de incasso niet is uitgevoerd.**

4.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs	€1.650,00
- het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde	€110,00
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	€1.760,00

Zegge: duizend zevenhonderdenzestig euro

4.6 Aangezien de ingangsdatum van de huurovereenkomst nog niet vaststaat zoals in 3.1 vermeld zal de eerste betaalperiode (en het ter zake die eerste betaalperiode door de huurder verschuldigde bedrag) nog worden vastgesteld en aan huurder worden medegedeeld. Indien deze huurovereenkomst ingaat op de 1^e van de maand heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van de huuringangsdatum tot en met het einde van de maand volgende op de maand van de huuringangsdatum.

Indien deze huurovereenkomst ingaat op de 1^e van de maand heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van de 1^e tot en met de laatste dag van de huuringangsaanval. De sleuteloverdracht vindt plaats na ontvangst van het aldus door de huurder verschuldigde bedrag.

Huurprijswijziging

5.1 Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberalseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli** en vervolgens 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-geliberalseerde 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-geliberalseerde 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 geliberalseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. **In dat geval wordt de huurprijs jaarlijks per 1 juli aangepast conform het gestelde in artikel 12.**

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

6. N.V.T.

Servicekosten

7.1 Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:

- Nutsvoorzieningen algemeen
- Signaallevering
- Schoonmaak
- Glasbewassing
- Tuinonderhoud
- Community services
- Hospitality diensten
- 24-uurservice installaties
- Lampen vervangen algemene ruimten
- Ongedierte bestrijding
- Administratiekosten
- Huismeester

Het vorenstaande geldt met dien verstande dat verhuurder, als na een eerste servicekostenafrekening als bedoeld in artikel 17.7 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen, eventueel alsnog kostenposten c.q. overschotten met betrekking tot de periode waarop die afrekening betrekking had, naar voren komen, deze alsnog met huurder zal verrekenen.

7.2 Voorts is verhuurder bevoegd naast de in 7.1 bedoelde kostenposten ook de volgende kostenposten in bij huurder in rekening te brengen:

- eventuele andere kosten dan bedoeld in 7.1 die in het belang van de huurders ten aanzien van het gehuurde worden gemaakt; en/of.
- maximaal 5% excl. btw administratiekosten over de bovengenoemde leveringen en diensten, met een minimumbedrag van € 7,50 (zegge zeven euro en vijftig eurocent) excl. BTW.

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, milieubeschermingbijdragen, 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 dienruimten, 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 en community management

9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

Van der Linden Vastgoedmanagement B.V., Postbus 10172, 1301 AD Almere,

Bezoekadres: Bos en Lommerplein 309, 1055 RW Amsterdam

T: 020 – 57 12 702

E: vastgoed@vanderlinden.nl

E: verhuur@vanderlinden.nl

Voor reparatieverzoeken belt u met 088 – 533 00 01 of stuur uw reparatieverzoek naar vastgoed@vanderlinden.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.

9.3 In aanvulling op artikel 26.1 van de algemene bepalingen kan verhuurder en/of de beheerder ten behoeve van community management-doeleinden de persoonsgegevens van huurder verstrekken aan een (door verhuurder geselecteerde) partij op het gebied van community management en/of aanverwante dienstverlening.

9.4 Totdat verhuurder of de beheerder anders meedeelt, treedt als community manager op: Fuzer b.v.

Waarborgsom

10.1 N.V.T.

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 **direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare** boete van **€ 20,00 (twintig euro)** 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 **per overtreding** een maximum van € 4.000,00 (vierduizend euro), onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

b. een **direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare**boete van € 35,00 (**vijfendertig euro**) 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 **per overtreding** een maximum van € 7.000,00 (**zevenduizend euro**), onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

c. een **direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare**boete van € 50,00 (**vijftig euro**) 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 **per overtreding** een maximum van € 10.000,00 (**tienduizend euro**), onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

d. NB ZIE ARTIKEL 15.1 TOT EN MET 15.6

e. NB ZIE ARTIKEL 15.1 TOT EN MET 15.6

11.2N.V.T.

Bijzondere bepalingen

12 Huurprijswijziging

12.1 Het gehuurde betreft een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs. Het bepaalde in artikel 5 van de huurovereenkomst is niet van toepassing. Ter vervanging van het bepaalde in artikel 5 van de huurovereenkomst komen partijen het hierna bepaalde overeen.

12.2 De huurprijs wordt (als gevolg van inflatie/geldontwaarding) voor het eerst per **1 juli** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen. In het kader van de grondslag voor indexatie zoals ook omschreven in artikel 16 van de algemene bepalingen, wordt ter informatie van huurder hier ook verwezen naar: <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/huurverhoging-berekenen> en voor een historisch overzicht van indexatiepercentages bijvoorbeeld: <https://opendata.cbs.nl/dataportaal/#/CBS/nl/dataset/83163NED/table?ts=1706024685315>.

Indien en voor zover van toepassing, zal een wettelijk voorschreven rekenmethode of maximum voor de berekening van het te hanteren indexatiepercentage door verhuurder in het betreffende jaar worden toegepast in afwijking van artikel 16 van de algemene bepalingen.

12.3 Bovenop en gelijktijdig met de aanpassing overeenkomstig lid 2 hierboven, wordt de huurprijs jaarlijks verhoogd met het volgende gefixeerde percentage van **1%**.

De verhoging van de huurprijs op grond van dit lid 3 hangt samen met kosten van verhuurder die sneller stijgen dan de index zoals in lid 2 omschreven en de noodzaak voor verhuurder om een rendement te behalen met de verhuur van diens woningportfolio. Het betreft dan bijvoorbeeld stijgende belastingen, financieringskosten, verduurzamingskosten, personeelslasten, bouw- en materiaalkosten, verzekeringspremies en stijgende VvE lasten. Huurder onderkent daarbij dat het hiervoor genoemde gefixeerde percentage niet uitsluitend is gebaseerd op kosten die specifiek op het gehuurde betrekking hebben en derhalve door verhuurder op portfolioniveau zijn vastgesteld. Huurder accepteert dat verhuurder niet jaarlijks toelicht in welke mate de kosten sneller stijgen dan de index zoals in lid 2 omschreven. Daarom spreken verhuurder en huurder een gefixeerd percentage af.

In aanvulling op het hiervoor bepaalde geldt dat, indien op enig moment de in dit lid 3 bedoelde gefixeerde verhoging van de huurprijs niet (volledig) is toegestaan op grond van wet- of regelgeving, de huurprijs maximaal wordt verhoogd met het percentage zoals dat op grond van die wet- of regelgeving op dat moment is toegestaan.

12.4 Huurder realiseert zich dat toekomstige huurprijsaanpassingen op grond van dit artikel bij het aangaan van de huurovereenkomst niet goed voorspelbaar zijn, omdat het te hanteren indexatiepercentage op grond van lid 2 van externe factoren afhankelijk is. Ter illustratie gelden de volgende voorbeelden, welke voorbeelden op fictieve gegevens gebaseerd zijn en waaraan derhalve geen rechten of verwachtingen kunnen worden ontleend:

- als de aanvangshuurprijs EUR 1.000,- zou bedragen en de huurprijsaanpassing elk jaar per 1 juli plaatsvindt, dan geldt het volgende: als het indexatiepercentage op grond van lid 2 per de eerstvolgende 1 juli op 3,8% is vastgesteld, dan wordt, gelet op het aanvullende en gefixeerde verhogingspercentage van 1% in lid 3, de aanvangshuurprijs verhoogd met 4,8% verhoogd en derhalve met EUR 48,-. Per 1 juli van het betreffende jaar bedraagt de huurprijs dan EUR 1.048,-; en vervolgens
- als in het daaropvolgende jaar het in lid 2 omschreven indexatiepercentage op 2% is vastgesteld, dan wordt, gelet op het opslagpercentage van 1% in lid 3, de huurprijs van EUR 1.048,- verhoogd met 3% en derhalve met EUR 31,44 en bedraagt de huurprijs vervolgens per 1 juli van dat jaar EUR 1079,44.

Een en ander overigens voor zover op grond van wet- en regelgeving toegestaan, waarbij in voorkomend geval de betreffende wet- en regelgeving geldt.

12.5 Verhuurder zal de huurprijsaanpassing op grond van lid 2 en lid 3 van dit artikel uiterlijk twee maanden voorafgaand aan de beoogde ingangsdatum van de huurprijsaanpassing aan huurder schriftelijk communiceren, zulks in afwijking van artikel 16 5^e gedachttestreepje van de algemene bepalingen en zal daarbij de beoogde indexatie op grond van lid 2 voorzien van een berekening en toelichting. Huurder accepteert dat de in lid 2 bedoelde jaarlijkse inflatiecorrectie en het jaarlijkse vaste verhogingspercentage van 1% berusten op geldige redenen voor aanpassing van de huurprijs.

12.6 Indien de huurprijswijziging tot gevolg heeft dat huurder de huurovereenkomst niet wenst voort te zetten, wordt verwezen naar de mogelijkheid van huurder om de huurovereenkomst op te zeggen als vermeld in artikel 3.5 van deze huurovereenkomst.

13 Huurprijsaanpassing na door verhuurder aangebrachte verbeteringen

13.1 Verhuurder is bevoegd om met huurder overeengekomen huurprijsaanpassingen verband houdend met door en/of voor rekening van verhuurder aangebrachte verbeteringen aan, of in de woning 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 artikel 5.1 of de in artikel 12 omschreven huurverhoging per eerstkomende 1 juli over de volledige, verhoogde huurprijs in rekening te brengen.

14 Duurzaamheid

14.1 In het kader van zijn verduurzamingsbeleid wil verhuurder inzicht in het energieverbruik van zijn woningen. Hiermee kunnen verschillen tussen woningcomplexen, woningtypen, bouwjaren, enzovoorts worden geanalyseerd. Dit biedt verhuurder ook informatie en inzichten over de effecten van eventuele renovaties of duurzaamheidsmaatregelen (indien van toepassing). Indien huurder aan verhuurder en/of aan een door verhuurder aangewezen derde een volmacht geeft tot het uitlezen van verbruiksgegevens van in het gehuurde geplaatste (zogenaamde slimme) meters, laat dat onverlet dat de verhuurder alle partijen, die in opdracht van verhuurder deze gegevens verwerken, verplicht om de vertrouwelijkheid over de gegevens over het verbruik van huurder te waarborgen.

14.2 Systeem voor het duurzaam opwekken van energie.

Verhuurder is te allen tijde bevoegd, maar niet verplicht om aan/in/voor het gehuurde een systeem voor het duurzaam opwekken van energie (hierna te noemen: "DOS systeem"), bijvoorbeeld zonnepanelen met de daarmee verbonden omvormers, meters en meetborden, kabels, leidingen en overig toebehoren, al dan niet samen met een op afstand uitleesbare energieopbrengstmeter, aan te brengen en om deze ook weer te verwijderen te vernieuwen of te vervangen.

Voor het DOS systeem geldt:

- a. het DOS systeem is en blijft eigendom van verhuurder;
- b. het is huurder verboden het DOS systeem zonder toestemming van verhuurder te verwijderen, daaraan enige wijzigingen aan te brengen en/of schoon te maken;
- c. huurder dient ervoor zorg te dragen dat het DOS systeem niet door zijn of haar toedoen beschadigd raken;
- d. huurder verleent te allen tijde toegang tot het gehuurde voor noodzakelijk onderhoud aan het DOS systeem;
- e. huurder is verplicht om al hetgeen na te laten waardoor het dak van het gehuurde niet schaduwvrij is of -kan worden;
- f. Indien in het gehuurde een individuele energieopbrengstmeter behorend bijeen DOS-systeem is aangebracht, zal huurder de meter periodiek aflezen;
- g. indien en voor zover er sprake is van geen energie-opbrengst of een lagere energie-opbrengst dan verwacht, maakt huurder hier direct melding van bij de leverancier van het DOS systeem en stelt huurder ook verhuurder direct hiervan op de hoogte;
- h. verhuurder is niet aansprakelijk en huurder kan daar geen recht op een vergoeding of andere aanspraak, hoe ook genaamd jegens verhuurder aan ontleen:
 1. voor het ontbreken of lager zijn van energie-opbrengst; en/of
 2. voor het minder worden van de energie-opwekking van het DOS systeem bijvoorbeeld door veroudering danwel anderszins; en/of
 3. voor (de gevolgen van) wijzigingen van de Warmtewet danwel enige andere regelgeving van overheidswege waaronder het DOS systeem valt.
- i. huurder is ermee bekend dat de opbrengstgegevens van het DOS systeem automatisch worden doorgegeven aan verhuurder: deze opbrengstdata vallen niet onder de privacy wetgeving, want de opbrengst is niet afhankelijk van het energieverbruik of enig ander persoonlijk kenmerk van de huurder, maar afhankelijk van weersomstandigheden en schaduw. Verhuurder gebruikt deze informatie voor het monitoren van en rapporteren over de duurzaamheid en milieu-impact van haar totale woningbezit.

15 Verbodsbepalingen

15.1 In aanvulling op artikel 14.3.c van de algemene bepalingen geldt dat het huurder tevens verboden is hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde voorhanden te hebben, dan wel op te slaan of te houden voor een ander.

Bij overtreding van artikel 14.3.c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen en/of dit artikel 15.1 is huurder, indien en voor zover sprake is van een situatie die strafbaar is gesteld op grond van de Opiumwet, aan verhuurder een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van € 5.000,00 (vijfduizend euro) per overtreding verschuldigd, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 100,00 (éénhonderd euro) voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met per overtreding een maximum van € 25.000,00 (vijfentwintigduizend euro), onverminderd:

- i. huurders gehoudenheid om de verboden handeling(en) in c.q. vanuit het gehuurde terstond te staken; en
- ii. verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding waaronder begrepen afdracht van winst op voet van het bepaalde in artikel 6:104 BW.

15.2 In afwijking van c.q. in aanvulling op artikel 2 van de algemene bepalingen geldt dat elke vorm van (tijdelijke) verhuur, huur, onderhuur of ingebruikgeving te allen tijde verboden is, tenzij verhuurder vooraf aan huurder daarvoor schriftelijk toestemming heeft verleend, welke toestemming door huurder alleen maar schriftelijk kan worden aangevraagd. Dat geldt in het bijzonder voor elke vorm van (tijdelijke) verhuur, huur, onderhuur of ingebruikgeving aan toeristen en vakantieverhuur, zoals de zogenaamde air bnb, short stay, bed & breakfast, of een daarmee vergelijkbaar gebruik van het gehuurde als ook het enkele te huur/in gebruik aanbieden van het geheel of van een gedeelte van het gehuurde voor dat doel, ook indien huurder daarvoor over een vergunning beschikt en ongeacht of de gemeentelijke regelgeving daarvoor een mogelijkheid biedt. Voorts geldt het verbod op (tijdelijke) verhuur, huur, onderhuur of ingebruikgeving in het bijzonder voor situaties waarin hierdoor een situatie ontstaat die in strijd is met de toepasselijke gemeentelijke huisvestingsverordening.

- a. Bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen en/of dit artikel 15.2 is huurder, indien en voor zover sprake is van een vorm van (tijdelijke) verhuur, huur, onderhuur of ingebruikgeving aan toeristen c.q. vakantieverhuur, aan verhuurder een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van € 1.500,00 (éénuizend vijfhonderd euro) per overtreding verschuldigd, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 75,00 (vijfenzeventig euro) voor iedere kalenderdag dat sprake is van daadwerkelijke (tijdelijke) verhuur, huur, onderhuur of ingebruikgeving aan toeristen c.q. vakantieverhuur, met per overtreding een maximum van € 150.000,00 (éénhonderdvijftigduizend euro), onverminderd (i) huurders gehoudenheid om de verboden handeling(en) in c.q. vanuit het gehuurde terstond te staken en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, waaronder begrepen afdracht van winst op voet van het bepaalde in artikel 6:104 BW.
- b. Bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen en/of dit artikel 15.2 is huurder, indien en voor zover sprake is van een vorm van (tijdelijke) verhuur, huur, onderhuur of ingebruikgeving waardoor het gehuurde wordt gebruikt door meerdere personen die niet samen een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren en die in strijd is met de toepasselijke gemeentelijke huisvestingsverordening, aan verhuurder een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van € 2.000,- (tweeduizend euro) per overtreding verschuldigd, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 75,00 (vijfenzeventig euro) voor iedere kalenderdag, met per overtreding:
 1. een maximum van € 200.000,00 (tweehonderd duizend euro) in de situatie waarin huurder zelf niet langer zijn hoofdverblijf houdt in het gehuurde;
 2. danwel in de situatie waarin huurder zijn hoofdverblijf nog altijd heeft in het gehuurde: een maximum van € 25.000,00 [N5] (vijfentwintig duizend euro);

onverminderd (i) huurders gehoudenheid om de verboden handeling(en) in c.q. vanuit het gehuurde terstond te staken en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, waaronder begrepen vergoeding van een door de overheid vanwege deze overtreding van de gemeentelijke huisvestingsverordening opgelegde boete en afdracht van winst op voet van het bepaalde in artikel 6:104 BW.

- c. Bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen en/of dit artikel 15.2 in elke andere vorm van (tijdelijke) verhuur, huur, onderhuur of ingebruikgeving dan hierboven vermeld onder sub a of sub b, is huurder aan verhuurder een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd van € 75,00 (vijfenzeventig euro) voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met per overtreding een maximum van € 15.000,00 (vijftienduizend euro), onverminderd (i) huurders gehoudenheid om de verboden handeling(en) terstond te staken en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding waaronder begrepen afdracht van winst op voet van het bepaalde in artikel 6:104 BW.

15.3 Ingeval huurder op grond van artikel 15.1 of 15.2 een dagboete verbeurt en huurder niet met verificatoire bescheiden kan aantonen dat de periode van de overtreding korter was dan dertig (30) dagen, wordt die periode waarover de dagboete verschuldigd is, bij voorbaat door verhuurder en huurder vastgesteld op dertig (30) dagen.

15.4 Ingeval huurder handelt in strijd met:

- artikel 14.3.c. van de algemene bepalingen en/of van de algemene bepalingen; en/of
- artikel 15.1; en/of
- artikel 2 van de algemene bepalingen ; en/of
- artikel 15.2;

en daarmee inkomsten heeft gegenereerd en huurder niet met verificatoire bescheiden aantoonde welke inkomsten en winst door hem met de verboden gedragingen zijn verkregen, wordt het bedrag van de winst die hij daarmee heeft behaald bij voorbaat door verhuurder en huurder vastgesteld op een bedrag gelijk aan vijf (5) maal de op dat moment geldende huurprijs voor de periode waarover de overtreding plaats heeft gevonden. Indien de huurder niet met verificatoire bescheiden kan aantonen dat de periode van de overtreding korter was dan dertig (30) dagen, wordt die periode bij voorbaat door verhuurder en huurder vastgesteld op dertig (30) dagen.

15.5 In aanvulling op artikel 2.2 van de algemene bepalingen is huurder, bij een overtreding van artikel 2 van de algemene bepalingen of van artikel 15.2, desgevraagd ook onder meer verplicht om informatie over de van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) ontvangen vergoedingen te verstrekken.

15.6 In aanvulling op artikel 2 van de algemene bepalingen en artikel 15.2 geldt voorts dat als verhuurder aan een andere huurder toestemming verleent als in die bepalingen bedoeld, huurder daaraan jegens verhuurder geen aanspraken, zoals op precedentwerking, kan ontleen. Huurder onderkent voorts dat elke toestemming die verhuurder aan huurder verleent als in artikel 2 van de algemene bepalingen en artikel 15.2 slechts eenmalig is en ziet op die specifieke onderhuur of ingebruikgeving voor die specifieke periode en evenmin precedentwerking heeft. Huurder is zich ervan bewust dat verhuurder zonder deze specifieke afspraken en bedingen deze huurovereenkomst niet met huurder aan had willen gaan.

ONGEORLOOFDE WIJZIGINGEN AAN HET GEHUURDE

15.7 Het is niet toegestaan de kozijnen of deuren in of aan het gehuurde in een andere kleur te schilderen dan de huidige kleurstelling.

15.8 Het is eveneens niet toegestaan om de gevel of andere elementen aan de buitenzijde van het gehuurde in een andere kleur te schilderen dan de huidige kleurstelling.

15.9 Artikel 4.3 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. In plaats hiervan geldt het volgende: Veranderingen of toevoegingen die huurder mocht aanbrengen, zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan moeten zijn gemaakt, tenzij huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder heeft gekregen om ze achter te laten.

15.10 Het is de huurder uitdrukkelijk verboden:

- gaten te boren in het tegelwerk, zoals van de wanden en vloeren van de keuken, het toilet en de badkamer;
- in de kozijnen of de (buiten)deuren te boren of gaatjes te slaan;
- daar waar boren, gelet op het hierboven gestelde, niet verboden is, is het toegestaan mits met gebruik van pluggen en met dien verstande dat bij beëindiging van de huur het gehuurde glad en zonder gaten dient te worden opgeleverd;
- warme pannen en dergelijke direct op het aanrecht te zetten, of om het aanrecht als snijplank te gebruiken;
- op muren en wanden lambriseren of steenstrips of verf met een structuur, zoals spachtelputz of granol of structuurverf aan te brengen.

15.11 Bij de aanvang van de huur zijn de wanden van het gehuurde klaar om voorstrijk aan te brengen en vervolgens te sausen. Het wordt huurders aangeraden om voor het sausen kleine oneffenheden weg te werken en glad te strijken. Bij beëindiging van de huurovereenkomst is huurder verplicht om de wanden wit gesausd aan verhuurder op te leveren.

16 Rookmelders

16.1 Indien in het gehuurde (een) rookmelder(s) (is) (zijn) aangebracht dient huurder de aanwezigheid daarvan te dulden en deze in stand te houden en te onderhouden.

17 Gemeentelijke voorwaarden

17.1 Kabels en leidingen

Voor zover noodzakelijk zal huurder moeten dulden dat de gemeente en de (publieke) nutsbedrijven gerechtigd zijn te kunnen behoeve en op hun kosten onderhoud uit te voeren aan voorzieningen voor gas, water, elektriciteit, radio- en televisieontvangst, telefonie en datacommunicatie en tot het aanbrengen, leggen, hebben, houden, onderhouden, inspecteren, repareren, vervangen en/of verwijderen van palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes en leidingen met bijbehorende voorzieningen voor openbare doeleinden op, in, aan of bij het gehuurde c.q. het appartementsgebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

18 Speciale eisen aan de vloerbedekking/-afwerking

18.1 Het is huurder bekend dat het gehuurde zogenaamde lage temperatuur vloerverwarming. Dit systeem vraagt om een passende vloerbedekking. Huurder zal zich voor eigen rekening en risico door een deskundige laten adviseren over de toe te passen vloerbedekking/vloerafwerking en is zelf verantwoordelijk voor de keuze daarvoor: verhuurder kan daarvoor niet door huurder aansprakelijk worden gesteld. Aan de toe te passen vloerbedekking/vloerafwerking worden ondermeer de volgende eisen gesteld:

- a. De vloerbedekking/vloerafwerking moet de warmte die via de vloer komt zo goed mogelijk door kunnen geven. Vloeren met een warmteweerstand (Rc-waarde) van meer dan 0,09 zijn niet geschikt voor toepassing met vloerverwarming en daarom niet toegestaan.
- b. De vloerbedekking/vloerafwerking mag niet uitgerust worden met een isolerende laag. Deze isolerende laag is niet geschikt voor toepassing met vloerverwarming en daarom niet toegestaan.
- c. Vloerbedekking/vloerafwerking mag niet worden verspijkerd aan de vloer, omdat de leidingen van de vloerverwarming vlak onder de vloer lopen.
- d. Vloersystemen die zwevend gelegd moeten worden (los op een tussenlaag van schuim) zijn niet geschikt en daarom niet toegestaan, tenzij daarvoor voorafgaand schriftelijk toestemming van de verhuurder is verkregen.
- e. Het is niet toegestaan parketsoorten van zacht hout als beuken, vuren en berken toe te passen, omdat deze niet geschikt zijn voor toepassing op vloerverwarming. Ook lange en brede planken zijn niet toegestaan.
- f. Tapijt met een foamrug of hoogpolig tapijt is niet geschikt voor toepassing met vloerverwarming en daarom niet toegestaan.
- g. Vloerafwerking met kurk is niet toepasbaar bij vloerverwarming en daarom niet toegestaan.
- h. De aangebrachte vloerbedekking/vloerafwerking dient na de huurperiode door huurder verwijderd te worden op een wijze die geen schade toebrengt aan de vloer of aan het WKO-systeem.
- i. De toepassing van stenen vloeren, natuursteen, tegels of siergrind is uitdrukkelijk niet toegestaan.

Bovenvermelde opsomming is niet uitputtend en laat de verplichtingen van huurder terzake van vloerbedekking/vloerafwerking die voortvloeien uit het hierna bedoelde splitsingsreglement, onverlet.

18.2 Het is huurder bekend dat het, ter bescherming van het woonklimaat in het gehuurde en de omgeving van het gehuurde en ter beperking van hinderlijk contactgeluid zoals lopen en schuiven van meubilair, verboden is om in het gehuurde min of meer harde vloerbedekking zoals parket, laminaat, marmer en dergelijke aan te brengen, tenzij wordt aangetoond dat de contactgeluidsisolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van $L_{co} = 10$ dB of meer. Het is huurder derhalve tevens verboden de vloeren niet te bedekken, of, bijvoorbeeld, uitsluitend te schilderen. Aan de toe te passen vloerbedekking/vloerafwerking worden ondermeer de volgende eisen gesteld:

- a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in het gehuurde als hiervoor bedoeld, is uitsluitend toegestaan na conform artikel 4 van de algemene bepalingen verkregen schriftelijke toestemming van verhuurder. De uitvoering van de montage geschiedt eveneens conform de eisen en/of aanwijzingen van de verhuurder. 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 het voorgaande van toepassing.
- b. Ingeval de aanwezigheid van (min of meer) harde vloerbedekking als bedoeld in dit artikel leidt tot gereede klachten omtrent geluidsoverlast van omwonenden c.q. andere bewoners van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is huurder voor eigen rekening en risico gehouden op het eerste daartoe strekkende verzoek van verhuurder aanvullende maatregelen te nemen tot opheffing van die klachten, ook als voor het aanbrengen van de harde vloerbedekking de toestemming van verhuurder is verkregen en aan eisen en aanwijzingen van verhuurder was voldaan.
- c. Onder aanvullende maatregelen als hiervoor bedoeld wordt tevens verstaan het zo nodig verwijderen van de betreffende harde vloerbedekking c.q. het vervangen daarvan door een andere (al dan niet harde) vloerbedekking.

19 Nutsvoorzieningen

19.1 Verhuurder is niet aansprakelijk voor stagnatie van- of tekortkomingen in energieleveringen of nutsleveringen, zoals de aanvoer van gas, water, elektriciteit, warmte, koude, warm tapwater of andere producten, tenzij dit het gevolg is van ernstige nalatigheid of grove schuld aan de kant van verhuurder.

19.2 Het gehuurde is voor de levering van warmte en koude (en/of warm tapwater) aangesloten op stadsverwarming in combinatie met koeling via een koudebron (hierna te noemen: "de Installatie") die geen eigendom is van de verhuurder, maar die eigendom is van- en wordt geëxploiteerd door een derde, thans Vattenfall, (hierna : de "Exploitant").

1. Huurder is verplicht om gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst het gehuurde aan te sluiten op de Collectieve Installatie en om voor het gehuurde warmte via de Collectieve Installatie van de Exploitant c.q. elk van diens opeenvolgende rechtspolvolgers af te nemen
2. Bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Exploitant c.q. elk van diens opeenvolgende rechtspolvolger(s) bedingt verhuurder van huurder, gelijk huurder zulks aanvaardt, het volgende:
 - a. dat huurder zich jegens de partij die op enig moment Exploitant is, verplicht om daartoe uiterlijk op de ingangsdatum van deze huurovereenkomst een overeenkomst met de Exploitant af te sluiten conform de door de Exploitant op het tijdstip van sluiting gehanteerde modelovereenkomst(en) met bijlagen (hierna te noemen: "Leveringsovereenkomst") en gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst gesloten te houden; en
 - b. dat, indien huurder - na schriftelijke, al dan niet via een deurwaardersexploit, door de Exploitant gedane aanmaning met een ingebrekestellingstermijn van 10 werkdagen - nog niet aan deze verplichting voldoet, huurder in verzuim zal zijn, in welk geval huurder voor elke dag dat dit verzuim duurt aan de Exploitant een terstond en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van €75,- (zegge: vijfenzeventig euro) per dag verbeurt, onverminderd het recht op schadevergoeding van de Exploitant zo diens schade meer bedraagt dan de aldus in totaal door huurder verbeurde boete.

Huurder zal voor zover nodig haar medewerking verlenen aan de realisatie van het vestigen van (nieuwe) zakelijke rechten ten behoeve van (alternatieve wijzen van) warmte-, koude- en energielevering. Mocht door of namens Verhuurder op enig moment gedurende de looptijd van de huurovereenkomst op andere wijze dan de hiervoor in dit artikel bedoelde wijze warmte-, koude- en energie worden geleverd, dan stemt Huurder reeds nu voor alsdan in met dit (aanvullende) alternatief in die zin dat Huurder zich ertoe verbindt de warmte-, koude- en energie via deze alternatieve bron af te nemen. Verhuurder behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om alle benodigde maatregelen te (laten) treffen en eventuele zakelijke rechten te (laten) vestigen ten behoeve van een dergelijke (aanvullende) alternatieve warmte-, koude- en energielevering. Het voorgaande betekent onder meer, doch niet uitsluitend, dat Huurder haar medewerking dient te verlenen aan de plaatsing van zonnepanelen op het dak van het gehuurde (of het gebouw waar het gehuurde onderdeel van uitmaakt). De realisatie van dergelijke alternatieve wijzen van warmte-, koude- en energielevering en de eventueel daarmee gepaard gaande overlast voor Huurder vormt geen gebrek en Huurder kan in dit kader geen enkele aanspraak jegens Verhuurder geldend maken.

Het in dit artikel 19.2 bepaalde laat het in artikel 19.1 bepaalde onverlet.

19.3 Zolang huurder niet voldoet aan de verplichting om op de ingangsdatum van deze huurovereenkomst een Leveringsovereenkomst met de Exploitant af te sluiten is verhuurder bevoegd om huurder geen toegang tot gehuurde geven en afgifte van de middelen daartoe (zoals sleutels of keycards) te weigeren

19.4 Het complex waartoe het gehuurde behoort is voorzien van zonnepanelen. Verhuurder heeft aan huurder medegedeeld dat voornoemde zonnepanelen in de splitsingsakte als gemeenschappelijk zijn benoemd en derhalve gemeenschappelijk worden beheerd en onderhouden. Huurder verklaart zich hiermee uitdrukkelijk bekend. Verhuurder is niet aansprakelijk voor stagnatie van- of tekortkomingen in energieleveringen door de zonnepanelen en huurder zal daarvoor in de huurprijs van de zonnepanelen niet worden gecompenseerd, tenzij dit het gevolg is van ernstige nalatigheid of grove schuld aan de kant van verhuurder.

20 Diversen

20.1 In aanvulling op artikel 1.2 geldt dat het gehuurde uitsluitend bestemd is om te worden gebruikt als woonruimte ten behoeve van huurder en personen die direct tot zijn huishouden behoren.

20.2 In aanvulling op artikel 1.1 van de algemene bepalingen is huurder verplicht het gehuurde daadwerkelijk te bewonen en het zelf als zijn hoofdverblijf te gebruiken en is het huurder niet toegestaan een andere bestemming aan het gehuurde te geven. De bewijslast dat huurder onafgebroken in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft, rust te allen tijde op huurder.

20.3 Huurder verleent bij voorbaat toestemming als bedoeld in boek 6 artikel 156 Burgerlijk wetboek aan verhuurder om deze huurovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in boek 6 artikel 159 Burgerlijk wetboek aan een derde over te dragen.

20.4 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.

20.5 Verhuurder beschikt ten aanzien van het gehuurde over een Energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Verhuurder heeft het label bij het ondertekenen van de huurovereenkomst aan huurder overhandigd. Een exemplaar van voornbedoeld label maakt als bijlage deel uit van deze huurovereenkomst. De inhoud van het label vormt geen reden voor aanpassing van enige overige bepaling van de huurovereenkomst, daaronder begrepen aanpassing van de huurprijs, of aanspraak op uitvoering van enig specifiek technisch onderdeel zoals benoemd op het Energielabel.

20.6 Het is huurder verboden om folie te plakken op de ramen en deuren.

20.7 In aanvulling op artikel 19 Algemene Bepalingen geldt dat aan het einde van de huur:

- spijker- schroef- en pluggaten dienen zodanig te zijn gedicht dat de wandoppervlakten egaal zijn;
- elke niet door verhuurder zelf bij aanvang van de huur aangebrachte vloerbedekking dient inclusief ondervloeren en lijmrasten en ander bevestigingsmateriaal verwijderd te zijn tot op de originele (houten/danwel betonnen) vloer als door huurder bij aanvang huur ter beschikking gesteld (derhalve niet zijnde een van een vorige huurder overgenomen vloerbedekking), zodanig dat de vloer egaal is;
- elke door de huurder aangebrachte hangende stoffering dient verwijderd te zijn (bijvoorbeeld, rolgordijn, luxaflex, gordijnrails);
- schilderwerk van kozijnen en deuren dient in de oorspronkelijke kleur te zijn waarin door verhuurder ter beschikking gesteld (derhalve niet zijnde een van een vorige huurder overgenomen kleurstelling);
- berging dient leeg en schoon te zijn;
- tuin respectievelijk balkon dient leeg en schoon te zijn.

20.8 Het drinkwaterbedrijf is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het drinkwater tot op het leveringspunt van het gehuurde. Dit laat onverlet dat huurder zelf ook kan bijdragen aan het minimaliseren van de verslechtering van het drinkwater en wel op de wijze als vermeld in de Gebruiksaanwijzing leidingwaterinstallatie die als bijlage I onderdeel van de huurovereenkomst is

20.9 Het gehuurde is gelegen in een (woon)omgeving die nog in ontwikkeling is. In de directe omgeving van het complex waarvan het gehuurde onderdeel uitmaakt vinden bij en na het aangaan van deze overeenkomst nog diverse bouwactiviteiten plaats. Huurder verklaart hierop gewezen te zijn en dit te accepteren

20.10 Huurder kan aan (overlast van) de in het vorige artikellid bedoelde bouwactiviteiten jegens verhuurder geen aanspraken, hoe ook genaamd, ontlenen.

20.11 In geval het gehuurde onderdeel is van een appartementencomplex zal huurder “te huur” borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen ten behoeve van de verhuur van andere woonruimte of (eventuele) kantoorruimte of (eventuele) bedrijfsruimte in het complex van verhuurder waarvan het gehuurde deel uit maakt, zulks in aanvulling op artikel 11.2 van de algemene bepalingen.

20.12 Huurder zal te allen tijde “te koop” borden of biljetten of andere gebruikelijke verkoop aanduidingen aan of bij het gehuurde gedogen ten behoeve van de verkoop van het gehuurde of (onderdelen) van het complex waarvan het gehuurde deel uit maakt, zulks in aanvulling op artikel 11.2 van de algemene bepalingen.

21 Inbouwapparatuur

21.1 Voor zover het gehuurde wordt verhuurd met inbegrip van keukenapparatuur, zoals een magnetron, een afzuigkap, een koelvriescombinatie/koelkast met vriesvak, keramische kookplaat of een vaatwasser, is huurder verplicht daarvoor als een goed huurder te zorgen en deze te onderhouden, alsmede deze slechts in overeenstemming met zijn bestemming te gebruiken alles voor rekening van huurder. Het is huurder verboden ingebouwde keukenapparatuur te verplaatsen of te vervangen, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

22 Openbaar gebied

22.1 Verhuurder is niet verantwoordelijk voor het bij aanvang van de huur eventueel nog niet gereed zijn c.q. ontbreken van de (definitieve) inrichting van het openbare gebied. Er is derhalve geen beroep mogelijk op huurkorting of andersoortige vergoeding.

23 - Splitsingsreglement en/of huishoudelijk reglement

23.1 Het gehuurde is een appartement dat deel uitmaakt van een gebouw dat zal worden gesplitst /is gesplitst in appartementsrechten. Huurder is te allen tijde verplicht de uit het op enig moment van toepassing zijnde splitsingsreglement en/of (indien vastgesteld door verhuurder c.q. betreffende vereniging van eigenaars) het van toepassing zijnde huishoudelijk reglement voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik van het appartement c.q. gebouw na te leven.

23.2 Het is huurder bekend dat het splitsingsreglement kan worden gewijzigd en huurder stemt er op voorhand mee in dat zo'n gewijzigd splitsingsreglement dan van rechtswege in plaats van het splitsingsreglement onlosmakelijk deel van deze huurovereenkomst zal zijn en dan door huurder in acht dient te worden genomen. Het is huurder bekend dat het huishoudelijk reglement door verhuurder c.q. de Vereniging van eigenaars kan worden gewijzigd en huurder stemt er op voorhand mee in dat zo'n gewijzigd huishoudelijk reglement dan van rechtswege in plaats van het huidige reglement onlosmakelijk deel van deze huurovereenkomst zal zijn en dan door huurder in acht dient te worden genomen.

23.3 Vorenbedoeld splitsingsreglement maakt, indien en zodra dit is vastgesteld, als bijlage II onlosmakelijk deel uit van de huurovereenkomst en dient aldus door huurder in acht te worden genomen. Vorenbedoeld huishoudelijk reglement maakt, indien en zodra dit is vastgesteld, als bijlage III onlosmakelijk deel uit van de huurovereenkomst en dient aldus door huurder in acht te worden genomen.

23.4 Bij strijdigheid tussen bepalingen van de splitsingsakte en/of (indien vastgesteld door verhuurder c.q. betreffende vereniging van eigenaars) het huishoudelijk reglement met de bepalingen in deze overeenkomst prevaleren de laatstgenoemde.

24 Toegang tot het gehuurde en controle

24.1 Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 en 15.1 van de huurovereenkomst en de artikelen 1, 2, 4.1 en 4.2, 14.3 en 15 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde ten minste één maal per kwartaal, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van dit artikellid, hij aan verhuurder een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete verbeurt van € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 10.000,00 (tienduizend euro), onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding.

24.2 Voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst heeft verhuurder gepoogd, duidelijkheid gepoogd te krijgen over eventueel met 14.3.c van de algemene bepalingen en/of artikel 15.1 strijdige gedragingen van huurder in het verleden. Door ondertekening van de huurovereenkomst verklaart huurder dat bij hem in het (recente) verleden van zodanige gedragingen geen sprake is. KEUZE Verhuurder heeft ondermeer van huurder een verhuurderverklaring van voorgaande verhuurder hieromtrent verkregen.

25 Communicatie

25.1 Bij het aangaan van de huurovereenkomst is Van der Linden Vastgoedmanagement B.V. met e-mail vastgoed@vanderlinden.nl en telefoonnummer 020 – 57 12 702 de vertegenwoordiger van verhuurder (hierna te noemen: “vastgoedmanager”). Huurder verleent door middel van ondertekening van het huurcontract toestemming aan verhuurder en de vastgoedmanager, gedurende de gehele looptijd van het contract, om via e-mail adres filipplonka@1f389.com en ktokarz50@gmail.com geïnformeerd te worden over woning 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 vastgoedmanager hieromtrent informeren en deze het nieuwe e-mail adres verstrekken.

26 Loden leidingen

N.v.t. 27 Diversen

~~27.1 Indien huurder een of meerdere parkeerplaatsen huurt in de parkeerfaciliteit die onderdeel is van het complex waartoe het gehuurde behoort, geldt een opzegging e.q. beëindiging van deze huurovereenkomst als een gelijktijdige opzegging e.q. beëindiging van de huur van (all) die parkeerplaats(en).~~

27.2 Zonweringen mogen aan het gehuurde uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder worden aangebracht. Verhuurder mag daarbij de voorwaarden stellen, ondermeer aan kwaliteit, systematiek, (het bewaren van een eenheid) qua kleur en veiligheid voor de omgeving.

27.6 Voor het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt gelden voorts de bijzondere bepalingen en verplichtingen als vermeld in de bijlage 0. Bijzondere bepalingen en verplichtingen voor huurder. Huurder is verplicht tot nakoming van die bepalingen en verplichtingen.

Aldus overeengekomen en digitaal ondertekend:

Plaats: Diemen
Datum: 01-10-2024

Plaats: Diemen
Datum: 01-10-2024

Van der Linden Vastgoedmanagement B.V.
te dezen namens:
Aegon Levensverzekering N.V.

Filip Plonka
Jakub Tokarz

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van:

1. Plattegrond van het gehuurde
2. Inspectierapport beschrijving van het gehuurde (bij oplevering van woning)
3. Algemene Bepalingen huurovereenkomst woonruimte ROZ 2017.21
4. kopie van het energielabel/Energie-Index (bij oplevering van woning)
5. Gebruiksaanwijzing leidingwaterinstallatie
6. Splitsingsreglement en/of huishoudelijk reglement
7. Volmacht ODA uitlezen slimme meters milieu-impact gehuurde
8. bijlage Bijzondere bepalingen en verplichtingen voor huurder
9. Informatieblad Wet Goed Verhuurderschap

Handtekening huurder(s):

.....

Filip Plonka

Jakub Tokarz

Bijlage 0 Bijzondere bepalingen en verplichtingen voor huurder

Het gehuurde aan de **Jan Sluijtershof 52 1112ZE te Diemen** is onderdeel van het complex Holland Diemen Park en wordt door huurder(s) gehuurd van verhuurder **AEGON Levensverzekering N.V.**

De hieronder bijzondere bepalingen zijn op dit complex van toepassing met de daaruit voor huurder voortvloeiende bijzondere verplichtingen.

[1] Huurder verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met het voorgenomen dan wel geldende parkeerbeleid van de gemeente Diemen (blauwe zone) en aan hen ook geen parkeerontheffing op straat zal worden afgegeven.

Huurder(s) verplicht(en) zich de hierboven vermelde verplichtingen na te komen en verklaart en erken(t)(nen) dat deze een integraal onderdeel van de huurovereenkomst tussen hem(hen) en verhuurder zijn.

Handtekening huurder(s):

.....

Filip Plonka

Jakub Tokarz

Bijlage 5: Gebruiksaanwijzing leidingwaterinstallatie

Beste bewoner,

Uw leidingwaterinstallatie is met zorg aangelegd volgens de Nederlandse normen en richtlijnen. Het hoofddoel van de leidingwaterinstallatie is om drinkwater te bezorgen op de verschillende tappunten in uw woning. Daarnaast zal het drinkwater in een warmwatertoestel worden verwarmd waarna ook het warm water wordt verdeeld over een aantal gebruikspunten in de woning.

Verantwoordelijkheden

Het drinkwaterbedrijf is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het drinkwater tot op het leveringspunt van uw woning. Meestal wordt de watermeter beschouwd als het leveringspunt. U kunt er op vertrouwen dat het drinkwater geleverd door het drinkwaterbedrijf voldoet aan alle wettelijke eisen. Na het leveringspunt is de huurder van de woning de hoofverantwoordelijke voor de kwaliteit van het water. U kunt er op vertrouwen dat de leidingwaterinstallatie in de woning zodanig is ontworpen en aangelegd dat een goede waterkwaliteit aan de gebruikspunten zoveel mogelijk kan worden gewaarborgd.

Waarom deze gebruiksaanwijzing?

Langdurige stilstand van water in de installatie in combinatie met een relatief hoge temperatuur – boven 25°C – kan de kwaliteit van leidingwater negatief beïnvloeden en verhoogt de kans op groei van de legionella bacterie [\[1\]](#).

Hoe houdt u kwaliteitsveranderingen van drinkwater beperkt?

Met een aantal algemene aandachtspunten voor u als gebruiker van de leidingwaterinstallatie, kunt u de kans op verslechtering van het water minimaliseren.

Weinig gebruikte tapkranen

In elke woning zijn tapkranen te vinden die maar zelden worden gebruikt. Dit leidt tot langdurige stilstand van water in het leidingdeel naar die tapkraan. Gaat u voor uzelf eens na welke tapkranen minder dan eens per week worden gebruikt? Wellicht de kraan bij de handwasbak op het toilet, de kraan bij de wastafel op de logeerkamer, de bidetmengkraan, de badmengkraan etc. Het is verstandig deze tapkranen regelmatig – bijvoorbeeld wekelijks bij het schoonmaken – door te spoelen. Dat geldt dan zowel voor de koud- als warmwaterkranen. Als u de kraan gewoon opendraait is een halve minuut over het algemeen voldoende. Bij verder weggelegen tapkranen (schuur, garage, zolder) kunt u de spoeltijd verlengen tot één minuut. Bij mengkranen kiest u de middelste stand zodat zowel de koud- als warmwaterleidingen worden gespoeld. Bij thermostatische mengkranen laat u de temperatuurstelling ongewijzigd op 38°C.

Vakantie

Bent u langer dan een week niet thuis geweest? Dan is het verstandig om op een aantal tapkranen het koude en warme water een minuut lang te laten stromen. Het gaat dan voornamelijk om die tapkranen waarvan u het water – bewust of onbewust – kunt binnenkrijgen door verneveling. Denkt u daarbij vooral aan de keukenkraan, de wastafelkraan, de douche, het bad, de whirlpool en – als u bij thuiskomst de tuin wilt gaan sproeien – beslist ook de gevelkraan. Laat het water rustig stromen en voorkom dat u daarbij het water vernevelt. U kunt daartoe de douchekop onder water in een emmer houden en het sproeistuk er af halen. Als u het water opvangt in een gieter kunt u het gerust gebruiken voor de planten. Een tuinslang in de volle zon kan flink opwarmen. Houdt er rekening mee dat bij langdurige stilstand en hoge temperaturen zich bacteriën kunnen ontwikkelen.

Warmwatertoestel

Veelal bent u zelf in staat om de temperatuur van het warmwatertoestel te regelen. Zorg u ervoor dat op alle tapkranen het warm water tenminste een temperatuur van 55°C heeft. U kunt hier over het algemeen aan voldoen als u het warmwatertoestel afstelt op 60°C. Overdrijf het niet! Te hoge temperaturen kunnen leiden tot verbrandingsgevaar en tot een verhoogde kans op kalkafzettingen in het voorraadvat, het leidingwatersysteem en de kranen. Raadpleeg ook uw gebruiks- en onderhoudsinstructies van het warmwatertoestel. Heeft u een afleverset voor stadverwarming met warmwaterbereiding in uw meterkast? Gebruik dan de meterkast niet als opslagkast. In verband met de afvoer van (overtollige) warmte mag de natuurlijke ventilatie van de meterkast niet worden verstoord.

Instructie wekelijks kort spoelen van een tapleiding

Werkwijze:

Indien een tappunt meer dan één week niet gebruikt wordt, is er een relatief gering risico op Legionella- en biofilmhechting en verloopt eventuele groei relatief langzaam.

Bij eventuele hechting en doorgroei kan incidenteel een hoge Legionella concentratie ontstaan. Om dat te vermijden is wekelijks kort spoelen vereist.

Periodiek kort spoelen met warmtapwater

Temperatuur	Spoeltijd na bereiken van gewenste temperatuur
60 °C	2 minuten
65 °C	1 minuut
70 °C	30 seconden

Periodiek kort spoelen met koud water

Temperatuur	Spoeltijd na bereiken van gewenste temperatuur
20 °C	2 minuten

[1] Voor meer informatie over Legionella en de Legionella-aanpak in Nederland kunt u terecht op de volgende internetsites: www.legionellavraagbaak.nl; www.vrom.nl; www.vewin.nl; www.uneto-vni.nl; www.kiwa.nl; www.tno.nl; www.isso.nl.

Bijlage 6: Huishoudelijk Reglement

1. Het is de bewoners zonder toestemming van verhuurder verboden het appartement met toebehoren aan derden te verhuren, één of meer kamers te verhuren of hun woning met toebehoren in gebruik of in genot af te staan. De appartementen zijn uitsluitend bestemd voor bewoning door de huurder en haar/zijn gezin.
2. In de appartementen mag geen bedrijf of zaak worden gevestigd en/of beroep worden uitgeoefend.
3. In de appartementen mogen geen muzieklessen worden gegeven, noch mogen daar muziekkuitvoeringen worden gehouden.
4. 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 aan omwonende huurders veroorzaakt wordt en is geheel verboden van 's nachts 24.00 tot 's morgens 7.00 uur.
5. Het is verboden in de woning dieren te houden, welke last of ongerief kunnen veroorzaken.
6. Het is kinderen niet toegestaan de entreehal, parkeergarage, gangen naar de berging, liften, etagehallen en brandtrappen als speelplaats te gebruiken.
7. Het is verboden fietsen en brommers te vervoeren met de lift.
8. Kinderen beneden 6 jaar mogen niet zonder geleide in de lift.
9. Het is verboden kinderwagens, rijwielen, schoenen, kinderspeelgoed, bakken met planten, kisten, dozen, vuilnisbakken e.d. in de etagehallen en de andere gemeenschappelijke gangen en ruimten te plaatsen. Deze zullen op kosten van de eigenaar worden verwijderd.
10. Het is de bewoners niet toegestaan - niet alleen op zon- en feestdagen - op van buiten af zichtbare wijze wasgoed te drogen. Het is verboden bloembakken aan de buitenzijde van het balkon te hangen.
11. Het is verboden om op het balkon te barbecueën.
12. Het is verboden buiten zonweringen aan te brengen zonder akkoord van de verhuurder.
13. Het voederen van vogels vanaf de balkons en vanuit de ramen is niet toegestaan. Tevens is niet toegestaan het laten broeden van duiven op de balkons.
14. In de appartementen mogen geen parketvloeren c.q. plavuizen worden aangebracht, ook niet met isolerende onderlaag, zonder toestemming en voorwaarden van de verhuurder.
15. Het is verboden de daken van het gebouw te betreden.
16. De bewoners zijn verplicht gebruik te maken van plastic zakken voor het vervoer van huisvuil, welke goed dicht gebonden zijn en in de daarvoor bestemde containers te deponeren. Voor het weghalen van grofvuil dient u zelf een afspraak te maken met de gemeentereiniging, eventueel in overleg met de servicemanager.
17. Het is de bewoners verboden na 20.00 uur reparaties uit te voeren of te doen uitvoeren. Hieronder worden begrepen alle werkzaamheden met betrekking tot de flat of de zich in de flat bevindende voorwerpen.
18. De huurders zijn aansprakelijk voor door hun toedoen of nalaten, ontstane schade aan installaties en leidingen in de te hunner beschikking staande flat, alsmede voor beschadigingen en vernielingen door hun kinderen in het flatgebouw aangebracht.
19. Het plaatsen van een schotel en/of antennemasten of het aanbrengen van draden langs de gevel is verboden.
20. Het is verboden om in de berging buiten het appartement een continu stroom verbruikend apparaat (b.v. vrieskist) te plaatsen dat aangesloten is op het algemene elektriciteitsnet.
21. Het appartement is voorzien van een mechanische ventilatie, hetgeen betekent dat de anemostaten regelmatig schoongemaakt dienen te worden. De mechanische ventilatie mag nimmer worden afgesloten. Het is verboden een afzuigkap aan te sluiten op de bestaande mechanische ventilatie.

De ondergetekende:

Naam:

Straat en huisnummer:
Postcode:
Plaats:

Filip Plonka

Jakub Tokarz

Jan Sluijtershof 52
1112ZE
Diemen

Geeft hierbij volmacht aan:

Aegon Levensverzekering N.V., gevestigd te 2591 TV 's-Gravenhage en aldaar kantoorhoudend aan het Aegonplein 50, KvK nr. 27095315, hierbij vertegenwoordigd door Amvest Investment Management B.V., gevestigd te 1019 VK Amsterdam, Zeeburgerkade 1184, KvK nr. 60900350, hierbij vertegenwoordigd door Van der Linden Vastgoedmanagement B.V., hierna te noemen: **verhuurder**;

Tot het opvragen van dag- en intervalwaarden van onderstaande energieaansluiting(en) uit de Centrale Toegang Server (CTS).
EAN-codes en ingangsdatum worden ingevuld ten tijde van oplevering/sleuteloverdracht.

Energiesoort	EAN-code (18 cijfers)													Ingangsdatum	Einddatum	
Gas*															n.v.t.	Onbepaalde tijd
Elektra*															1 oktober 2024	Onbepaalde tijd

*Zie inspectierapport

Voor elektriciteit en voor gas zijn dit uur-waarden. Dit betekent het opvragen van de gegevens van de slimme meters in uw huis. De verhuurder zal hiervoor veelal gebruik maken van een gespecialiseerd meetbedrijf, ook wel genoemd Overige Diensten Aanbieder (ODA) genoemd, en daarmee een verwerkersovereenkomst sluiten.

Doel van verhuurder

In het kader van zijn verduurzamingsbeleid wil verhuurder inzicht in het energieverbruik van zijn woningen. Hiermee kunnen verschillen tussen woningcomplexen, woningtypen, bouwjaren, enzovoorts worden geanalyseerd. Dit biedt verhuurder ook informatie en inzichten over de effecten van eventuele renovaties of duurzaamheidsmaatregelen (indien van toepassing). Indien huurder aan verhuurder en/of aan een door verhuurder aangewezen derde een volmacht geeft tot het uitlezen van verbruiksgegevens van in het gehuurde geplaatste (zogenaamde slimme) meters, laat dat onverlet dat de verhuurder alle partijen, die in opdracht van verhuurder deze gegevens verwerken, verplicht om de vertrouwelijkheid over de gegevens over het verbruik van huurder te waarborgen.

Uw verhuurder vindt het belangrijk dat zorgvuldig wordt omgegaan met uw persoonsgegevens, stroomproductiegegevens en energieverbruiksgegevens. Persoonlijke gegevens van huurders worden dan ook met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behandeld en beveiligd. Uw verhuurder houdt zich in alle gevallen aan de eisen die de Wet Bescherming Persoonsgegevens stelt. Uw persoonlijk gebruik kan door andere huurders niet worden afgeleid.

Ondertekening

Ondergetekende persoon verklaart gemachtigd te zijn voor het verstrekken van de machtiging voor het uitlezen van de slimme meters en het gebruiken van de verbruiksgegevens van de energieaansluiting(en) voor duurzaamheidsdoeleinden.

De volmacht is geldig tot wederopzegging en ten alle tijden herroepbaar.

Getekend te:

Plaats: Diemen

Datum: 01-10-2024

Handtekening huurder(s):

.....

Filip Plonka

Jakub Tokarz

