

Stichting De Wilde Tijger



Heemstede, 25 november 2025

Mijn Ref : HW/11.25.25-/DWT/HZK/GH/LO
Betreft : mededeling m.b.t. inspraakrecht, statuten en beschikbaarheid stukken

Aan de gemeente Heemstede

T.a.v. Dhr. Drs. F. Binnendijk, burgemeester§§§§§

i.a.a.; de griffie van de gemeenteraad

Raadhuisplein 1

2103 HA Heemstede

IN HANDEN

Geachte heer Binnendijk, Geachte leden van de griffie,

Graag wil ik u, namens mezelf en , hartelijk danken voor het aangename en constructieve gesprek dat wij gisteren, 24 november 2025, met u mochten voeren. Het was voor ons een waardevolle gelegenheid om onze gedachten en ideeën te delen en uw visie en inzichten te horen.

Daarnaast richt deze brief zich ook tot de griffie, in het kader van de mogelijkheid tot inspreken in de commissie van de raad met betrekking tot de **Wet betaalbare huur**. Wij hechten eraan u nogmaals te wijzen op het feit dat de **Informele vereniging "Huren zonder Kuren"** een onderdeel is van **Stichting de Wilde Tijger**, zoals bedoeld onder **artikel 3 E van de statuten**. Dit impliceert dat wij handelen in het **algemeen belang** en, zonder individuele machtiging van een huurder, mogen en zullen optreden ter bevordering van de naleving en handhaving van de **Wet betaalbare huren**.

Tot slot wil ik u mededelen dat ik vandaag, 25 november 2025, de **dagvaarding** die ik ontvang van **SWG advocaten** inzake de procedure onder nummer heb laten kopiëren. Deze stukken zijn beschikbaar voor , zodat hij hierover kan beschikken voor zijn activiteiten met betrekking tot de handhaving en naleving van de **Wet**

[Handwritten signature]

betalbare huur. Desgewenst kunnen we ook nogmaals het afgegeven Energielabel F aan/voor Mw. JJ. De jong (Scholtenlaan 104) ter beschikken stellen.

Wij zijn nog in afwachting van het energielabel van

Naar mededeling van de inspecteur is het overigens ook hier in de lijn van verwachting dat een label F gaat worden afgegeven.

Wij zien uit naar een constructieve samenwerking en staan open voor verdere afstemming, indien gewenst.

Met vriendelijke groet,

Stichting De Wilde Tijger

Bijlage :

Dagvaarding + zittingsuitnodiging

Regeling getuigen oproepingen (Wetboek van Strafvordering)



Rechtbank Noord-Holland

Kanton locatie Haarlem

bezoekadres
Jansstraat 81
2011 RW Haarlem

correspondentieadres
Postbus 1621
2003 BR Haarlem

t 088 3616100
kantondagvaarding.haarlem@rec
htspraak.nl
www.rechtspraak.nl/vm

Bij beantwoording de datum en
ons kenmerk vermelden. Wilt u
slechts één zaak in uw brief
behandelen.

datum 20 november 2025
onderdeel Civiele roladministratie
contactpersoon
doorkiesnummer
ons kenmerk
uw kenmerk
bijlage(n)
onderwerp

Geachte heer, mevrouw,

De kantonrechter heeft op de zitting van
civiele terechtzitting van

de zaak aangehouden tot op de

Als u uw reactie op de dagvaarding onder het opschrift **antwoord** en onder vermelding ons kenmerk,
onderwerp en zittingsdatum in tweevoud toezendt aan:

**De Griffier van de Rechtbank Noord-Holland, Kanton locatie Haarlem, Postbus 1621
2003 BR Haarlem**, dan hoeft u niet op deze zitting te verschijnen. Zorgt u ervoor dat uw reactie
ondertekend is.

In verband met een tijdige verwerking, behoort u ervoor te zorgen dat de originele exemplaren van uw
reactie uiterlijk één dag voor de zitting op de griffie aanwezig zijn.

Ik wijs u erop dat in uw nadeel kan worden beslist indien u niet tijdig reageert.

Als het u niet lukt om op tijd te reageren, dan kunt u één keer om uitstel vragen. U krijgt dan vier weken
uitstel voor uw reactie. Heeft u al een keer om uitstel gevraagd, dan krijgt u geen uitstel meer, tenzij –
kort gezegd – de wederpartij het ermee eens is en u het akkoord van de wederpartij meestuurt of u een
klemmende reden aanvoert. De kantonrechter beoordeelt dan of die reden voldoende is. Zie artikel 2.9
van het landelijk procesreglement voor de civiele rol van de kantonsectoren.

Hoogachtend,

De griffier

25050490L2501984

Heden, de **zevende** **november** tweeduizend vijftientig,

ten verzoeken van naamloze vennootschap _____, gevestigd te 's-Gravenhage, hierna te noemen: "eiseres", te dezer zake woonplaats kiezende te 's-Hertogenbosch aan de Walpoort 10 op het kantoor van _____ die door eiseres tot gemachtigde is gesteld om voor haar in na te melden procedure te verschijnen, met het recht van substitutie,

GEDAGVAARD:

_____, hierna te noemen: "gedaagde", wonende te _____, aldaar mijn exploot doende en afschrift dezes – alsmede van na te melden stukken – latende aan:

voormeld adres in een gesloten envelop met daarop de vermeldingen als wettelijk voorgeschreven, omdat ik aldaar niemand aantrof aan wie rechtsgeldig een afschrift kon worden gelaten

OM OP:

_____, in persoon of vertegenwoordigd door een gemachtigde te verschijnen bij de kantonrechter van de rechtbank Noord-Holland, zittingsplaats Haarlem;

MET AANZEGGING:

dat dan een terechtzitting wordt gehouden in het gerechtsgebouw aan het adres Jansstraat 81 te Haarlem, op welke zitting de gedaagde mondeling of schriftelijk kan antwoorden op de hierna omschreven eis en gronden;

dat de gedaagde partij in plaats van mondeling of schriftelijk te antwoorden op de terechtzitting, ook vóór de laatstgenoemde datum een schriftelijk antwoord kan indienen ter griffie van het genoemde gerecht, door deze stukken af te geven op het adres Jansstraat 81 te Haarlem, of per post te zenden naar: Postbus 1621, 2003 BR te HAARLEM;

dat indien de gedaagde niet in persoon of vertegenwoordigd door een gemachtigde in het geding verschijnt, en de voorgeschreven termijnen en formaliteiten zijn in acht genomen, de rechter verstek tegen hem verleent en de vordering toewijst, tenzij deze hem onrechtmatig of ongegrond voorkomt;

dat van gedaagde bij verschijning in het geding geen griffierecht zal worden geheven;

dat de eisende en de gedaagde partij verplicht zijn om de feiten die van belang zijn voor de beslissing van de rechter volledig en naar waarheid aan te voeren;

dat de rechter de feiten of rechten die door een partij zijn gesteld en door de wederpartij niet of niet voldoende zijn betwist, als vaststaand moet beschouwen, behoudens zijn bevoegdheid bewijs te verlangen, zo vaak aanvaarding van de stellingen zou leiden tot een rechtsgevolg dat niet ter vrije bepaling van partijen staat;

TENEINDE:

te horen eis doen en concluderen dat:

1. Gedaagde huurt van eiseres de woning staande en gelegen te _____ aan de _____, tegen een huurprijs van _____ per maand.

Eiseres brengt in het geding een kopie van de huurovereenkomst (**productie 1**) alsmede van de daarop van toepassing zijnde algemene voorwaarden (**productie 2**).

2. Bij ondertekening van de huurovereenkomst heeft gedaagde zich contractueel verplicht de maandelijks verschuldigde huur bij vooruitbetaling, derhalve voor doch uiterlijk op de eerste van iedere maand, aan eiseres te voldoen.
3. Op 13 juni 2025 heeft eiseres de afrekening servicekosten 2024 bij gedaagde in rekening gebracht, welke afrekening zonder protest is behouden en ontvangen (**productie 3**). Eiseres heeft vervolgens een correctie uitgevoerd ter zake deze afrekening en deze correctie op 8 augustus 2025 aan gedaagde toegestuurd (**productie 4**).
4. Gedaagde is in gebreke gebleven met de tijdige betaling van de verschuldigde huurpenningen. Gedaagde schiet derhalve toerekenbaar tekort in de nakoming van zijn/haar verplichtingen jegens eiseres.
5. Eiseres heeft ook na het versturen van herinneringen en aanmaningen geen betaling van gedaagde kunnen verkrijgen. Eiseres brengt in het geding een kopie van de door haar verzonden herinneringen en aanmaningen (**productie 5**).
6. Eiseres heeft gedaagde gewezen op de mogelijkheid voor (gemeentelijke) schuldhulpverlening en gedaagde gemeld dat zij voornemens is om, in het kader van de wijziging van de Wet

gemeentelijke schuldhelpverlening in het kader van vroegsignalering van schulden, gedaagde aan te melden bij de gemeente, tenzij gedaagde daartegen bezwaar heeft (**productie 6**). Eiseres heeft geen bezwaar of reactie van gedaagde ontvangen, zodat zij gedaagde op 2 september 2025 heeft aangemeld bij de gemeente (**productie 7**).

7. Eiseres heeft ingevolge het uitblijven van (integrale) betaling door gedaagde haar vordering ter incasso aan haar gemachtigde uit handen gegeven, waarna ook door haar incassogemachtigde buitengerechtelijke werkzaamheden zijn verricht. De incassogemachtigde van eiseres heeft gedaagde schriftelijk gesommeerd en aangemaand buiten rechte te betalen. Eiseres heeft gedaagde tevens in de gelegenheid gesteld een betalingsregeling te treffen, echter is een voorstel uitgebleven.

Eiseres brengt in het geding een kopie van de door de incassogemachtigde van eiseres verzonden sommatiebrieven (**productie 6, 8 tot en met 12**).

Huurachterstand

8. Er is sprake van een huurachterstand t/m oktober 2025 inclusief afrekenig servicekosten 2024 ter grootte van _____, conform bijgaande specificatie (**productie 13**).

Buitengerechtelijke kosten

9. Eiseres maakt aanspraak op betaling van buitengerechtelijke incassokosten op de voet van artikel 6:96 BW.

Volgens artikel 6:96 lid 6 BW is een consument (d.w.z. een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf) de forfaitaire vergoeding als bedoeld in het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten eerst verschuldigd nadat deze consument, na het intreden van verzuim als bedoeld in artikel 6:81 BW, onder vermelding van de gevolgen van het uitblijven van betaling, waaronder de vergoeding die in overeenstemming met bedoeld Besluit wordt gevorderd, vruchteloos is aangemaand tot betaling binnen een termijn van veertien dagen. De in artikel 6:96 lid 6 BW bedoelde veertiendagentermijn vangt derhalve aan daags na die waarop de aanmaning door de schuldenaar is ontvangen.

De verzonden veertiendagenbrieven voldoen aan de eisen die artikel 6:96 lid 6 BW stelt. Eiseres verwijst in dat kader tevens naar de uitspraak van de Hoge Raad van 25 november 2016 (ECLI:NL:HR:2016:2704).

Gedaagde is vruchteloos aangemaand tot betaling van de netto-achterstand binnen een termijn van **14 (veertien) dagen aanvangende de dag nadat de aanmaning bij gedaagde is bezorgd**. Eiseres verwijst naar de door haar op de dag van dagtekening daadwerkelijk verzonden veertiendagenbrieven d.d. 23 mei 2025 (**productie 6**) en d.d. 23 juni 2025 (**productie 9**). Gedaagde is daarbij gewezen op de gevolgen van het uitblijven van betaling, waaronder de

vergoeding van de buitengerechtelijke incassokosten, die in overeenstemming met de nadere regels wordt gevorderd. De formulering dat incassokosten verschuldigd worden indien niet betaald is "binnen veertien dagen vanaf de dag nadat deze brief bij u is bezorgd", voldoet aan de wettelijke eisen.

Ingevolge de hiervoor aangehaalde uitspraak van de Hoge Raad wordt als uitgangspunt (in verstekzaken) genomen dat een brief, welke per gewone post is verzonden, uiterlijk op de tweede dag na verzending wordt bezorgd, zodat er in casu in alle redelijkheid van kan worden uitgegaan dat gedaagde – rekening houdend met zon-, maan- en feestdagen – de aanmaningen respectievelijk op 27 mei 2025 en 25 juni 2025 heeft ontvangen en de veertiendagentermijnen derhalve de dag daarna zijn ingegaan. Gedaagde heeft derhalve steeds (de volle) veertien dagen de gelegenheid gehad de netto-achterstand te betalen. Gedaagde heeft van die gelegenheid echter geen gebruik gemaakt.

Daar eiseres althans haar incassogemachtigde het incassotraject voor de op dat moment opeisbare vordering reeds was aangevangen, heeft zij over de daarop volgende opeisbare huurtermijnen de incassokosten separaat berekend en gedaagde daarvoor op de voorgeschreven wijze aangemaand en waarbij gedaagde de termijn van veertien dagen telkenmale onbenut heeft gelaten. Voor iedere opeisbare huurtermijn zijn dus nieuwe handelingen verricht.

Gezien vorenstaande is gedaagde de door eiseres gevorderde incassokosten verschuldigd van in totaal € 1.115,75 inclusief 21% btw, welk bedrag als volgt kan worden gespecificeerd.

Buitengerechtelijke incassokosten conform de op 23 mei 2025 verzonden
14-dagenbrief (**productie 6**)
Buitengerechtelijke incassokosten conform de op 23 juni 2025 verzonden
14-dagenbrief (**productie 9**)
Totaal

Rente

10. Eiseres is op grond van artikel 6:119 BW gerechtigd de wettelijke rente op gedaagde te verhalen.

Vordering inclusief rente en buitengerechtelijke incassokosten

11. Eiseres heeft in totaal van gedaagde te vorderen:

Huurachterstand t/m oktober 2025 inclusief afrekening servicekosten
2024(**productie 13**)
Rente (**productie 13**)

Buitengerechtelijke incassokosten inclusief BTW
Totaal

Ontbinding en ontruiming

12. Iedere tekortkoming in de nakoming van de verbintenissen uit de huurovereenkomst door gedaagde geeft in beginsel aan eiseres op grond van artikel 6:265 BW de bevoegdheid om de overeenkomst te ontbinden. Indien het tot een belangenafweging dient te komen, dienen de belangen van eiseres te prevaleren boven de belangen van gedaagde.

Daarnaast heeft te gelden dat indien een partij is tekortgeschoten in de nakoming van een voortdurende verplichting, zoals de verplichtingen die voor beide partijen uit een huurovereenkomst voortvloeien, deze weliswaar in de toekomst alsnog worden nagekomen, maar daarmee de tekortkoming in het verleden niet ongedaan wordt gemaakt. Wat deze tekortkoming betreft is nakoming dan ook niet meer mogelijk (HR 11 januari 2002, *NJ 2003, 255*).

De huurachterstand ten tijde van het uitbrengen van de dagvaarding bedraagt ten minste drie maanden zodat (mede op grond van de aanbevelingen van het Landelijk Overleg Vakinhoud Civiel en Kanton) de vordering tot ontbinding en ontruiming dient te worden toegewezen.

13. Eiseres heeft gezien het vorenstaande recht en gerechtvaardigd belang de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde te vorderen.

Substantiëring

14. Gedaagde heeft verweer gevoerd middels zijn brief van 4 augustus 2025. Eiseres brengt deze brief in het geding (**productie 14**). Gedaagde wenst ter zake de huurachterstand in gesprek te treden met eiseres. Echter stelt gedaagde daarbij voor het gesprek te verdagen tot na de uitspraak van de bestuursrechter inzake HAA 25/666 BESLU. Dit is een lopende procedure van gedaagde bij het arrondissementsparket Haarlem inzake het indienen van een klacht tegen een politiemedewerkster en het doen van afgifte wegens verduistering. Althans, dit vermeend eiseres op basis van de e-mailadres inclusief bijlage, welke gedaagde op eveneens op 4 augustus 2025 aan eiseres heeft toegestuurd (**productie 15 en 16**).
15. Gezien de oplopende huurachterstand stemt eiseres niet in met het verzoek van gedaagde het gesprek te verdagen totdat er een uitspraak is in de procedure waarin gedaagde is verwikkeld. Bovendien heeft deze procedure niets te maken met hetgeen eiseres vordert. Daarnaast stelt gedaagde de huurbetalingen op te schorten totdat er een gesprek heeft plaatsgevonden tussen eiseres en gedaagde. Op grond van artikel 20.1 van de toepasselijke algemene bepalingen op de huurovereenkomst mag gedaagde de huurbetalingen niet opschorten en dient gedaagde dus conform artikel 4.4. van de huurovereenkomst maandelijks de huurprijs te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft.

Bewijsaanbod

16. Eiseres biedt aan haar stellingen te bewijzen door alle middelen rechtens, in het bijzonder door getuigen, doch slechts voor zover de bewijslast op eiseres rust.

MITSDIEN:

Bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad,

1. op de hiervoor omschreven gronden de huurovereenkomst tussen partijen te ontbinden, en
2. gedaagde zal worden veroordeeld om binnen drie dagen na betekening van het in deze zaak te wijzen vonnis de woning aan de [] geheel te ontruimen en met al de zijnen en het zijne te verlaten en de sleutels ter beschikking van eiseres te stellen met machtiging van eiseres om, wanneer gedaagde daarmee binnen de gestelde termijn in gebreke mocht blijven, die ontruiming zelf te doen uitvoeren door een gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van politie en / of justitie, en
3. gedaagde zal worden veroordeeld om aan eiseres te betalen het hiervoor gespecificeerde bedrag ad [] en voorts voor elke ingegane maand vanaf 1 november 2025 tot de ontruiming een bedrag van [] (nog te verhogen met eventuele indexeringen), en
4. gedaagde zal worden veroordeeld om aan eiseres te betalen de wettelijke rente over de openstaande maandbedragen vanaf de dag der dagvaarding tot aan de dag dat de gehele vordering zal zijn voldaan, en
5. gedaagde zal worden veroordeeld in de kosten van dit geding, waaronder begrepen het salaris van de gemachtigde van eiseres.

De kosten van dit exploit zijn € 119,40 + € 0,81 (BRP) + € 0,57 (DBR) + € 25,36 (BTW) = € 146,14

Hierbij verklaart ondergetekende dat bovenstaande verschotten zijn gemaakt voor de goede verrichting van de ambtshandelingen en noodzakelijk waren, alsmede dat hij geen rechtstreeks of middellijk belang heeft in de onderneming of derde die bovenstaande verschotten factureert.

Deurwaarder

De kosten van dit exploit zijn verhoogd met omzetbelasting omdat eiseres de haar in rekening te brengen omzetbelasting niet op grond van de Wet Omzetbelasting 1968 kan verrekenen en zij dat hierbij nadrukkelijk verklaart.

Deze dagvaarding wordt ingetrokken (en de zitting gaat niet door) indien u alsnog de totale vordering uiterlijk op de dag voor de zittingsdag betaalt. Betaling dient te geschieden op bankrekeningnummer _____ onder vermelding van "dossiernummer _____)". Teneinde misverstanden te voorkomen dient u uw betaling telefonisch te melden _____). Nu de dagvaarding is uitgebracht bent u verschuldigd:

- * Hoofdsom
- * Rente
- * Vervallen termijnen vanaf 1 november 2025
- * Salaris gemachtigde
- * Dagvaardingskosten
- * Totaal

PRODUCTIE 1

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

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

ONDERGETEKENDEN:

Ondergetekenden:

, gevestigd te 's-Gravenhage en aldaar kantoorhoudend aan het
, hierbij vertegenwoordigd door /
gevestigd te Amsterdam, hierbij vertegenwoordigd door
hierna te noemen 'verhuurder';

EN

, 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 met bijbehorende binnenzakelijke in de kelder**, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering. 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/niet]** 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 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 de duur van vijftientig kalendermaanden, ingaande op 16 november 2020 en lopende tot en met 15 december 2022. Dat betekent dat op deze huurovereenkomst het bepaalde in artikel 7:271 lid 1 BW niet van toepassing is. Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen, met dien verstande dat huurder, na ommekomst van de twaalfde maand, gerekend vanaf bovenvermelde ingangsdatum, deze overeenkomst wel eenzijdig tussentijds door opzegging kan beëindigen, mits huurder daarbij een opzegtermijn van één kalendermaand in acht neemt. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.

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 kan verhuurder deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen en kan huurder deze huurovereenkomst tussentijds door opzegging beëindigen vanaf het in artikel 3.1. aangegeven tijdstip.

3.4 Indien in artikel 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de huurovereenkomst 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 met inachtneming van een termijn van minimaal één maand tegen zowel de eerste als de vijftiende van een kalendermaand kan opzeggen.

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 4.2 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 en wel door middel van een automatische incasso op IBAN/bankrekeningnummer

„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 voor de woning met bijbehorende losse berging

- het 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

- het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen

4.6 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 16 november 2020 tot en met 30 november 2020 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 520,00. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór 15 november 2020.

Huurprijswijziging

5.1 Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde 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-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 per 1 juli aangepast conform het gestelde in 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:

- voorschot water
- kosten vuilafvoer en containers
- voorschot verwarmingskosten (excl. kookgas, abonnement af te sluiten bij Eneco indien van toepassing)
- kosten huur boilers
- kosten onderhoud c.v. installaties
- kosten onderhoud drukverhogingsinstallaties
- rioolreinigingsservice
- kosten Techem
- energie algemene ruimten
- schoonmaak algemene ruimten
- glasverzekering

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, 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 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

9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

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 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 15.5
- e. NB ZIE ARTIKEL 15.1 TOT EN MET 15.5

11.2 N.V.T.

Bijzondere bepalingen

12 Huurprijswijziging

12.1 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het gestelde onder artikel 16 van de algemene bepalingen niet van toepassing en geldt in afwijking daarvan het volgende:

- a. De jaarlijks op 30 juni geldende huurprijs wordt voor het eerst per 1 juli volgend op de huuringsdatum en vervolgens jaarlijks per 1 juli gewijzigd overeenkomstig het in de volgende leden bepaalde.
- b. De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd met een percentage dat gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage zoals dat jaarlijks zijdens de bevoegde minister wordt vastgesteld voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs.
- c. Verhuurder heeft, in plaats van een huurprijswijziging conform het bepaalde in onder sub b van dit artikellid, de mogelijkheid de huurprijs te wijzigen op basis van de wijziging van het jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In dit geval vindt de berekening plaats volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

- d. Tevens heeft de verhuurder het recht om de te wijzigen huurprijs zoals omschreven op de wijzigingsdatum, naast de aanpassing overeenkomstig de in 12.1.b en 12.1.c vermelde indexering, daarboven te verhogen met maximaal 3%.
 - e. Het in 12.1.b, 12.1.c en 12.1.d bepaalde laat onverlet dat de huurprijs niet wordt gewijzigd indien de aanpassing zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende.
 - f. Indien het CBS de bekendmaking van bedoelde prijsindexcijfers staakt, of de basisberekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventuele hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.
 - g. De gewijzigde huurprijs geldt ook indien van de wijziging aan de huurder geen of niet tijdig afzonderlijke mededeling wordt gedaan.
 - h. Zowel de huurder als de verhuurder is bevoegd om telkens wanneer vijf jaren zijn verstreken sinds de dag waarop de laatste door partijen overeengekomen of de door de kantonrechter vastgestelde aanpassing van de huurprijs aan de markthuurprijs is ingegaan, bij de eerstvolgende huurprijsaanpassingsdatum (1 juli) herziening van de huurprijs voor te stellen door middel van aanpassing van de huurprijs aan de ontwikkelingen van markthuurprijs, met inachtneming van sub i van dit artikellid.
 - i. Een partij die op grond van sub h van dit artikellid de bevoegdheid heeft aanpassing van de huurprijs voor te stellen in verband met de ontwikkelingen in de markt en van deze bevoegdheid gebruik wil maken, stelt de andere partij daarvan schriftelijk in kennis uiterlijk drie maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs moet ingaan. Wanneer beide partijen binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving als bovenbedoeld niet tot overeenstemming zijn gekomen, heeft ieder der partijen het recht om de huurovereenkomst op te zeggen met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de wet en de 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 5.1 of de in 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 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.

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 aan verhuurder een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opelsbare boete van € 5.000,00 (vijfduizend euro) per overtreding, 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) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de inkomsten die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod: zodanige inkomsten worden vastgesteld conform 15.3, 15.4 en 15.5 van dit artikel.

- 15.2 In afwijking van- c.q. in aanvulling op 2 van de algemene bepalingen geldt dat elke vorm van (tijdelijke) verhuur, huur, onderhuur of ingebruikgeving aan toeristen en (vakantie)verhuur, zoals de zogenaamde air bnb, short stay, bed & breakfast, of een daarmee vergelijkbaar gebruik van het gehuurde als ook ander onderverhuur of wederverhuur of ingebruikgeving aan derden, onder welke naam ook, te allen tijde verboden is, ook indien huurder daarvoor over een vergunning beschikt en ongeacht of de gemeentelijke regelgeving daarvoor een mogelijkheid biedt en ongeacht of huurder daarvoor enige tegenprestatie van de betreffende derde ontvangt. Bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen en/of dit artikel 15.2 is huurder aan verhuurder een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opelsbare boete van € 1.500,00 (éénduizend vijfhonderd euro) per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete 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) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de inkomsten die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod: zodanige inkomsten worden vastgesteld conform 15.3, 15.4 en 15.5 van dit artikel.

- 15.3 Ingeval huurder handelt in strijd met:

- 14.3.c. van de algemene bepalingen en/of van de algemene bepalingen; en/of
- in strijd met 15.1; en /of
- in strijd met 2 van de algemene bepalingen ; en/of
- in strijd met 15.2;

en huurder niet met verificatoire bescheiden aantoonde welke inkomsten door hem met de verboden gedragingen zijn verkregen, wordt het bedrag van die inkomsten 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 over welke periode van de betreffende maand de overtreding van 1.3 van de algemene bepalingen plaatsvond, wordt die periode bij voorbaat door verhuurder en huurder vastgesteld op de volledige betreffende kalendermaand.

- 15.4 In aanvulling op 2.2 van de algemene bepalingen is huurder, bij een overtreding van 2 van de algemene bepalingen of van of 15.2, desgevraagd ook onder meer verplicht om informatie over de van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) ontvangen vergoedingen te verstrekken.
- 15.5 Huurder is zich er van bewust dat het in 15.1 tot en met 15.4 bepaalde betekent dat, als huurder niet kan bewijzen hoelang de periode van de verboden handeling duurde en ook niet kan bewijzen welke inkomsten huurder daaruit genoten heeft, huurder altijd in elk geval minimaal een vergoeding van vijf maal de maandhuur per overtreding aan verhuurder verschuldigd is en wel ongeacht of de overtreding een dag(deel) of langer duurde.

- 15.6 In aanvulling op 2 van de algemene bepalingen geldt voorts dat als verhuurder aan een andere huurder toestemming verleent als in dat artikel 2 bedoeld, dat huurder daaraan jegens verhuurde geen aanspraken, zoals op precedentwerking, kan ontlenen. Huurder aanvaardt dat en erkent dat verhuurder zonder deze aanvaarding deze huurovereenkomst niet met huurder aan had willen gaan.
- 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 lambrisering of steenstrips of verf met een structuur, zoals spachtelputz of granol of structuurverf aan te brengen.
- 15.11 Bij beëindiging van de huurovereenkomst is huurder verplicht om de wanden in dezelfde witte kleur aan verhuurder op te leveren als waarin deze bij aanvang van deze huurovereenkomst zijn/waren: opleveren in een andere kleur is verboden.
- 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 hunnen 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, 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 lco = 20 dB of meer. In geval van zelf aangebrachte vloerbedekking/-afwerking bewaard huurder een afschrift van de toegepaste vloerbedekking/-afwerking.

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 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.

20 Diversen

- 20.1 In aanvulling op 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 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 vorenbedoeld 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 Huurder dient zelf een glasverzekering af te sluiten voor het eigen gevelglas.
- 20.8 In aanvulling op 19 Algemene Bepalingen geldt dat aan het einde van de huur:
- wanden en plafonds dienen behangklaar te zijn en zodanig te zijn dat ze in één keer dekkend wit RAL 9010 overschilderbaar zijn;
 - 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 lijmresten 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 oorspronkelijk 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.
- 20.9 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 onderdeel van de huurovereenkomst is.
- 20.10 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, 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 gesplitst is 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 als bijlage onlosmakelijk deel uit van de huurovereenkomst en dient aldus door huurder in acht te worden genomen.
Vorenbedoeld huishoudelijk reglement maakt als bijlage 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 tenminste 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 artikel lid, 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 en/of 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. 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 Borden Vastgoedprofessionals met email verhuur@vanderborden.nl en telefoonnummer 072-5181800 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 hanwesterhof@me.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.

Keuzemogelijkheden

26 Diversen

- 26.1 Elektriciteitsaansluitingen in de tot het gehuurde behorende bergingen mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting. Verhuurder wijst huurder er op dat overtreding van dit verbod het uitvallen van de verlichting van meerdere bergingen tegelijk, tot gevolg kan hebben.
- 26.2 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.

Asbest

- 26.3 Het is huurder bekend dat, aangezien het gehuurde vóór 1995 is gebouwd, onderdelen van het gehuurde asbest kunnen bevatten: huurder accepteert dit.
- 26.4 Huurder is er mee bekend dat hij asbesthoudende onderdelen van het gehuurde ongemoeid moet laten (niet in zagen, boren, schroeven, spijkeren, breken, enzovoorts).
- 26.5 Het is huurder bekend dat verhuurder zich het recht voor behoudt om asbestbevattende onderdelen op enig moment uit het gehuurde te verwijderen (doch niet noodzakelijk ook te vervangen door een onderdeel van ander materiaal). Huurder is gehouden op eerste verzoek van verhuurder daaraan zijn medewerking te verlenen.

Aldus overeengekomen op 11 bladzijden in eenvoud,

Datum:
Plaats:

Datum:
Plaats:

Verhuurder:

Huurder:

die hierbij handelt als gevolmachtigde van:

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 (toe te voegen ten tijde van oplevering)
3. Algemene Bepalingen huurovereenkomst woonruimte ROZ 2017.21
4. kopie van het energielabel/Energie-Index
5. Gebruiksaanwijzing leidingwaterinstallatie
6. Volmacht ODA uitlezen slimme meters milieu-impact gehuurde
7. Huurders ABC
8. Huishoudelijk Reglement
9. Splitsingsreglement
10. Machtigingsformulier (toe te voegen ten tijde van oplevering)
11. Onderhoudsbrief
12. Allonge keuken
13. Informatie warmtemeting
14. Informatie kookgas (indien van toepassing)

Handtekening huurder(s):

PRODUCTIE 2

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld en op 12 april 2017 gedeponeerd 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 huuringsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

1.6 Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende bergruimten, 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 verkopeningen 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 proces-verbaal 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 bevroeringsgevaar 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 antenne-inrichting 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 ontvangsttoestellen 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, kindervagens, 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:

- op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
- een mechanische afzuigkap en andere apparatuur aan te sluiten of te doen aanbrengen op een ventilatiekanaal;
- 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:

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

- in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
- 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, hóger 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, geluid- en 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 vervaldatum 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 medehuurschap, verliest zijn huurschap 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.

PRODUCTIE 3

Betreft	:		Factuurnummer	:	
Seizoen	:	01-01-2024 - 31-12-2024	Uw periode	:	
Contract	:		Complex	:	
Adres	:				
Uw bank	:				

Eindhoven, 13 juni 2025

Geachte mevrouw, mijnheer,
Hierbij ontvangt u de servicekostenafrekening over de bovengenoemde periode.
De servicekosten voor de door u gehuurde ruimte zijn als volgt gespecificeerd.

Wij verzoeken u het saldo van deze afrekening uiterlijk binnen 30 dagen
na dagtekening te voldoen op bankrekeningnummer
te Amsterdam

Op de achterzijde van deze afrekening wordt antwoord gegeven op de meest
gestelde vragen.

Met vriendelijke groet,

PRODUCTIE 4



Eindhoven, 8 augustus 2025

AFREKENING SERVICEKOSTEN 01/01/2024 - 31/12/2024

Factuurnummer
Debiteurcode
Beheercode
Perceeladres

Uw Bank

Geachte

Bijgaand ontvangt u het overzicht inzake de afrekening van de servicekosten.

Indien er nog openstaande posten zijn zullen wij bovenstaand bedrag daarmee verrekenen anders zullen wij het bedrag binnen 30 dagen overmaken op uw rekeningnummer.

PRODUCTIE 5

Eindhoven, 22 februari 2024

HERINNERING

Ons kenmerk
Telefoonnummer
E-mailadres
Perceeladres

Geachte

Wellicht is het aan uw aandacht ontschoten dat van een of meerdere verplichting(en) de vervaldatum is verstreken. Conform de met u afgesloten huurovereenkomst dient de huur namelijk voor of op de 1e van de maand te zijn voldaan.

Wij willen voorkomen dat u door een betalingsachterstand in de problemen komt. Daarom werken we samen met de gemeente en maatschappelijke hulpverlening zodra uw betalingsachterstand is opgelopen tot meer dan 30 dagen. Als u de betalingsachterstand niet voldoet moeten wij u aanmelden bij de gemeente voor gemeentelijke schuldhulpverlening. In deze melding aan de gemeente verstrekken wij naast uw naam, huisnummer, postcode, aantal maanden achterstand en het bedrag achterstand, uw telefoonnummer en emailadres. Voor meer informatie: www.vroegsignaleringshv.nl. Daarnaast verwijzen wij u naar ons Privacy statement en de website van uw gemeente.

Indien het door u verschuldigde bedrag niet binnen veertien dagen vanaf de dag nadat deze brief bij u is bezorgd voldaan is dan stellen wij u nu, voor zover nog vereist, in gebreke en zullen wij, namens de eigenaar, conform de nieuwe wet "WIK" (Wet Incassokosten) het wettelijke toegestane percentage van 15% over de achterstand zijnde EUR 430,19 incl. BTW (met een minimum van EUR 40,00) bij u in rekening brengen.

De BTW over de hierboven genoemde incassokosten kunnen wij niet verrekenen. Dit houdt in dat u ook de BTW over de buitengerechtelijke kosten verschuldigd bent. Tevens zal er aanspraak worden gemaakt op de wettelijke of de contractuele rente.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de afdeling huurincasso.

Met vriendelijke groet,

Rekeningnummer
Tenaamstelling

PRODUCTIE 6

Rosmalen: 23 mei 2025

Mijn kenmerk:

Inzake:

Behandeld door:

Geachte

Tot mij wendde zich cliënte, _____, gevestigd te Eindhoven, namens

U huurt de woning aan de _____ Heemstede. Uit hoofde van de huurovereenkomst heeft u zich contractueel verplicht de maandelijkse huurprijs vóór, doch uiterlijk op iedere eerste van de maand bij vooruitbetaling te voldoen. Hiermee bent u in gebreke gebleven.

Op dit moment bent u verschuldigd met betrekking tot de huurachterstand t/m mei 2025 een bedrag ad _____. Ik verwijs u naar de bijlage voor een specificatie van dit bedrag.

Ik verzoek u ervoor zorg te dragen dat bovengenoemd bedrag ad _____ op rekeningnummer _____ ten name van _____ te

Rosmalen, _____ wordt bijgeschreven.

Aanzegging buitengerechtelijke incassokosten

Indien betaling binnen 14 dagen vanaf de dag nadat deze brief bij u is bezorgd uitblijft, bent u buitengerechtelijke incassokosten verschuldigd (artikel 6:96 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek). Deze kosten bedragen € 740,46. Omdat cliënte niet BTW-plichtig is en de BTW niet kan verrekenen bent u ook de BTW over de incassokosten verschuldigd ten bedrage van € 155,50. De totale incassokosten bedragen derhalve € 895,96 (inclusief BTW).

Aankondiging vroegsignalering

Cliënte werkt, in het kader van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening met betrekking tot de vroegsignalering van schulden, samen met de gemeente, zodra een betalingsachterstand is opgelopen tot meer dan dertig dagen. Indien betaling van de op dit moment bestaande (huur)achterstand uitblijft, dient u aangemeld te worden bij de gemeente voor eventuele schuldhulpverlening. In deze melding aan de gemeente wordt, naast uw naam, huisnummer,

postcode, telefoonnummer en emailadres ook de hoogte van de op dat moment bestaande achterstand verstrekt. Voor meer informatie verwijs ik u naar: www.vroegsignaleringshv.nl.

Indien u bezwaar maakt tegen verstrekking van uw gegevens bij de gemeente dient u dit binnen één week na heden aan mij of cliënte kenbaar te maken. Indien u geen bezwaar maakt of niet reageert dan zal voornoemde melding bij de gemeente plaatsvinden.

Deze brief wordt zowel per post als per mail naar u verzonden.

Met vriendelijke groet,

Bijlage: als vermeld

Van:
Verzonden: vrijdag 23 mei 2025 11:05
Aan:
Onderwerp:
Bijlagen: specifi.pdf
Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Rosmalen;
Mijn kenmerk:
Inzake:
Behandeld door

Geachte _____,

Tot mij wendde zich cliënte, _____ gevestigd te Eindhoven, namens

U huurt de woning aan de _____ Heemstede. Uit hoofde van de huurovereenkomst heeft u zich contractueel verplicht de maandelijkse huurprijs vóór, doch uiterlijk op iedere eerste van de maand bij vooruitbetaling te voldoen. Hiermee bent u in gebreke gebleven.

Op dit moment bent u verschuldigd met betrekking tot de huurachterstand t/m mei 2025 een bedrag ad _____.
Ik verwijs u naar de bijlage voor een specificatie van dit bedrag.

Ik verzoek u ervoor zorg te dragen dat bovengenoemd bedrag ad _____ op rekeningnummer _____
ten name van _____ te Rosmalen, o.v.v. "I"
wordt bijgeschreven.

Aanzegging buitengerechtelijke incassokosten

Indien betaling binnen 14 dagen vanaf de dag nadat deze brief bij u is bezorgd uitblijft, bent u buitengerechtelijke incassokosten verschuldigd (artikel 6:96 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek). Deze kosten bedragen € 740,46. Omdat cliënte niet BTW-plichtig is en de BTW niet kan verrekenen bent u ook de BTW over de incassokosten verschuldigd ten bedrage van € 155,50. De totale incassokosten bedragen derhalve € 895,96 (inclusief BTW).

Aankondiging vroegsignalering

Cliënte werkt, in het kader van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening met betrekking tot de vroegsignalering van schulden, samen met de gemeente, zodra een betalingsachterstand is opgelopen tot meer dan dertig dagen. Indien betaling van de op dit moment bestaande (huur)achterstand uitblijft, dient u aangemeld te worden bij de gemeente voor eventuele schuldhulpverlening. In deze melding aan de gemeente wordt, naast uw naam, huisnummer, postcode, telefoonnummer en

emailadres ook de hoogte van de op dat moment bestaande achterstand verstrekt. Voor meer informatie verwijs ik u naar: www.vroegsignaleringshv.nl.

Indien u bezwaar maakt tegen verstrekking van uw gegevens bij de gemeente dient u dit binnen één week na heden aan mij of cliënte kenbaar te maken. Indien u geen bezwaar maakt of niet reageert dan zal voornoemde melding bij de gemeente plaatsvinden.

PRODUCTIE 7

Bevestiging aangeleverd signaal

Melding

Melding van

Melding voor

Datum ontvangen door BKR

Status

Datum laatste wijziging

Persoon

Naam

Geslacht

Geboortedatum

Relatienummer

Adres

Datum achterstand per

Achterstand

Label

Datum aanmaak bevestiging

PRODUCTIE 8

Van:
Verzonden: maandag 23 juni 2025 9:46
Aan:
Onderwerp:
Bijlagen:

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Geachte dames, heren,

Op 23 mei jl. heeft u een 14 dagenbrief mogen ontvangen ter zake de huurachterstand tot en met mei 2025.

Voor de volledigheid treft u bijgaand deze brief aan.

Nadat deze brief heeft ontvangen, heeft de heer telefonisch contact met ons opgenomen en aangegeven dat rechtsbijstand zal reageren op ons bericht. Echter heb ik tot op heden geen bericht mogen ontvangen.

Middels deze e-mail wil ik u vriendelijk rappelleren.

Graag zie ik uw reactie zo spoedig mogelijk tegemoet.

Met vriendelijke groet,

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van:
Verzonden: zaterdag 24 mei 2025 7:11
Aan:
CC:
Onderwerp:

De Dolfijnen woonden lang geleden
in Kiev, Kleef en andere steden.

Ze hadden talk, thee en handen,
en consuls in de meeste landen.

Maar één dolfijn vond eerst het kruit
en toen zelfs de atoombom uit.

Zij riep: 'Wij zijn te ver gegaan!
Terug! Terug naar de oceaan!'

Zij wierp zich jurk en al in zee.
Alle anderen doken mee,

en zij verloren in het schuim
weer bril en opponeerbare duim

Moraal
Dolfijnen! Schatjes! Maak ruim baan
wij komen achter jullie aan.

Huis en tuin. Fabels en strips
(1979)–Leo Vroman

DISCLAIMER

Aansprakelijkheid

De eigenaar(s) van deze website/documenten/publicaties en/of de afzender van dit e-mailbericht aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele schade die voortvloeit uit het gebruik van de verstrekte informatie. Gebruik van de inhoud is volledig op eigen risico, conform artikel 6:162 BW (onrechtmatige daad) en artikel 6:74 BW (wanprestatie).

AI-gegenereerde Inhoud

Veel van onze bestanden zijn geproduceerd door AI-tools zoals Mistral.ai of Claude.ai. Ondanks onze zorgvuldigheid kunnen deze systemen fouten bevatten. Wij zijn niet aansprakelijk voor dergelijke inhoudelijke onjuistheden, zoals bepaald in artikel 6:185 BW (productaansprakelijkheid).

Leveringsvoorwaarden

Alle leveringen geschieden op basis van onze leveringsvoorwaarden, die wij u op uw verzoek kosteloos toezenden, conform artikel 6:231-247 BW (algemene voorwaarden).

Verplichtingen Overheidsinstanties

Overheidsinstanties zijn verplicht:

- Een ontvangstbevestiging te verstrekken bij schriftelijke verzoeken (artikel 4:3 juncto 6:4 Awb en artikel 4:2 Wet open overheid)
- Verzoeken die niet tot de juiste instantie zijn gericht, onverwijld door te zenden aan de bevoegde instantie en de verzoeker daarvan op de hoogte te stellen (artikel 2:3 Awb)
- Bij bezwaar- en beroepschriften schriftelijk de ontvangst te bevestigen (artikel 6:14 Awb) Het niet naleven van deze verplichtingen kan gevolgen hebben voor de rechtmatigheid van de besluitvorming en de rechtsbescherming van de verzoeker.

Verkeerde bezorging

Indien u deze e-mail abusievelijk heeft ontvangen, dient u de afzender hierover onverwijld te informeren, conform de AVG/GDPR (artikel 33).

Ontvangstbevestiging

Ontvangstbevestigingen en doorzendingen geschieden zonder beperking, tenzij een rechter heeft bepaald dat hiermee geen enkel redelijk doel wordt bereikt.

Externe links

Deze website/document/publicatie kan verwijzingen of links naar externe websites bevatten. Wij hebben geen controle over de inhoud of het beleid van deze externe bronnen en aanvaarden geen verantwoordelijkheid voor de juistheid of volledigheid van hun informatie.

Intellectuele eigendom

Alle rechten op de inhoud van deze website/document/publicatie, waaronder teksten, afbeeldingen en logo's, berusten bij de eigenaar(s) of de respectievelijke rechthebbenden, conform de Auteurswet en Wet op de Naburige Rechten. Niets uit deze publicatie mag worden gekopieerd, gereproduceerd of verspreid zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

Wijzigingen

Deze disclaimer kan op elk moment en zonder voorafgaande kennisgeving worden gewijzigd. Door gebruik te maken van deze website/document/publicatie stemt u in met de meest recente versie van deze disclaimer.

Contact

Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen via:

De Dolfijnen woonden lang geleden in Kiev, Kleef en andere steden.

Ze hadden talk, thee en handen,
en consuls in de meeste landen.

Maar één dolfijn vond eerst het kruit
en toen zelfs de atoombom uit.

Zij riep: 'Wij zijn te ver gegaan!
Terug! Terug naar de oceaan!'

Zij wierp zich jurk en al in zee.
Alle anderen doken mee,

en zij verloren in het schuim
weer bril en opponeerbare duim

Moraal
Dolfijnen! Schatjes! Maak ruim baan
wij komen achter jullie aan.

Huis en tuin. Fabels en strips
(1979)–Leo Vroman

DISCLAIMER

Aansprakelijkheid

De eigenaar(s) van deze website/documenten/publicaties en/of de afzender van dit e-mailbericht aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele schade die voortvloeit uit het gebruik van de verstrekte informatie. Gebruik van de inhoud is volledig op eigen risico, conform artikel 6:162 BW (onrechtmatige daad) en artikel 6:74 BW (wanprestatie).

AI-gegenereerde Inhoud

Veel van onze bestanden zijn geproduceerd door AI-tools zoals Mistral.ai of Claude.ai. Ondanks onze zorgvuldigheid kunnen deze systemen fouten bevatten. Wij zijn niet aansprakelijk voor dergelijke inhoudelijke onjuistheden, zoals bepaald in artikel 6:185 BW (productaansprakelijkheid).

Leveringsvoorwaarden

Alle leveringen geschieden op basis van onze leveringsvoorwaarden, die wij u op uw verzoek kosteloos toezenden, conform artikel 6:231-247 BW (algemene voorwaarden).

Verplichtingen Overheidsinstanties

Overheidsinstanties zijn verplicht:

- Een ontvangstbevestiging te verstrekken bij schriftelijke verzoeken (artikel 4:3 juncto 6:4 Awb en artikel 4:2 Wet open overheid)
- Verzoeken die niet tot de juiste instantie zijn gericht, onverwijld door te zenden aan de bevoegde instantie en de verzoeker daarvan op de hoogte te stellen (artikel 2:3 Awb)
- Bij bezwaar- en beroepschriften schriftelijk de ontvangst te bevestigen (artikel 6:14 Awb) Het niet naleven van deze verplichtingen kan gevolgen hebben voor de rechtmatigheid van de besluitvorming en de rechtsbescherming van de verzoeker.

Verkeerde bezorging

Indien u deze e-mail abusievelijk heeft ontvangen, dient u de afzender hierover onverwijld te informeren, conform de AVG/GDPR (artikel 33).

Ontvangstbevestiging

Ontvangstbevestigingen en doorzendingen geschieden zonder beperking, tenzij een rechter heeft bepaald dat hiermee geen enkel redelijk doel wordt bereikt.

Externe links

Deze website/document/publicatie kan verwijzingen of links naar externe websites bevatten. Wij hebben geen controle over de inhoud of het beleid van deze externe bronnen en aanvaarden geen verantwoordelijkheid voor de juistheid of volledigheid van hun informatie.

Intellectuele eigendom

Alle rechten op de inhoud van deze website/document/publicatie, waaronder teksten, afbeeldingen en logo's, berusten bij de eigenaar(s) of de respectievelijke rechthebbenden, conform de Auteurswet en Wet op de Naburige Rechten. Niets uit deze publicatie mag worden gekopieerd, gereproduceerd of verspreid zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

Wijzigingen

Deze disclaimer kan op elk moment en zonder voorafgaande kennisgeving worden gewijzigd. Door gebruik te maken van deze website/document/publicatie stemt u in met de meest recente versie van deze disclaimer.

Contact

Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen via:

PRODUCTIE 9

Rosmalen: 23 juni 2025

Mijn kenmerk:

Inzake:

Behandeld door:

Geachte _____

Onder verwijzing naar voorgaande brieven wijs ik u er op dat u zich contractueel heeft verplicht de maandelijkse huurprijs vóór, doch uiterlijk op iedere eerste van de maand bij vooruitbetaling te voldoen. Hiermee bent u wederom in gebreke gebleven.

Momenteel dient u een bedrag ad _____ ' ter zake **huur juni 2025** te voldoen. Vriendelijk doch dringend verzoek ik u voor omgaande betaling van bovengenoemd bedrag ad _____ zorg te dragen.

Indien betaling binnen 14 dagen vanaf de dag nadat deze brief bij u is bezorgd uitblijft komen de buitengerechtelijke incassokosten voor uw rekening. Deze kosten bedragen € 181,65. Omdat cliënte niet btw-plichtig is en de BTW niet kan verrekenen bent u ook de BTW over de incassokosten verschuldigd ten bedrage van € 38,15. De totale incassokosten bedragen derhalve € 219,79 (inclusief BTW).

Uw betaling van _____ dient te worden bijgeschreven op rekeningnummer _____ te Rosmalen,

Met vriendelijke groet,

SWG Advocaten B.V.

PRODUCTIE 10

Van:
Verzonden: vrijdag 18 juli 2025 16:48
Aan:
Onderwerp:
Bijlagen:

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Geachte

Ondanks mijn voorgaande brief heb ik geen reactie en geen betaling van u ontvangen.

Ik stel u hierbij nogmaals in de gelegenheid het door u verschuldigde bedrag van _____ (netto-huurachterstand t/m juli 2025, rente € 0,00 en kosten _____ binnen één week na heden aan mij te betalen.

U dient te betalen op rekeningnummer _____, onder vermelding van: _____.

Mocht betaling ineens voor u niet mogelijk zijn dan verzoek ik u mij een betalingsvoorstel te doen dat ik vervolgens aan cliënte zal voorleggen. Dit voorstel moet duidelijk en goed onderbouwd zijn.

Voor de onderbouwing kunt u gebruik maken van het formulier inkomsten/uitgaven dat u als bijlage bij deze brief aantreft.

Het voorstel dient binnen één week na heden door mij te zijn ontvangen.

Met vriendelijke groet,

PRODUCTIE 11

Rosmalen:

Mijn kenmerk:

Inzake:

Behandeld door:

Geachte

Inmiddels heb ik meerdere sommaties aan u gestuurd waarop door u niets is betaald, niet is gereageerd en ook geen betalingsvoorstel is gedaan. Ik heb vergeefs geprobeerd telefonisch contact met u te krijgen.

Op dit moment bent u nog verschuldigd (netto-huurachterstand tot en met juli 2025, rente € 0,00 en kosten).

Ik zal deze vordering daarom aan de rechter moeten voorleggen. Ik vraag u binnen twee werkdagen na heden telefonisch contact met mij op te nemen om te bespreken op welke wijze dit mogelijk kan worden voorkomen. Reageert u niet, dan zal de dagvaarding worden opgemaakt en door de deurwaarder aan u worden betekend.

Deze brief zal zowel per post als per mail

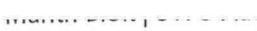
naar u worden verzonden.

Met vriendelijke groet,



SWG Advocaten

PRODUCTIE 12

Van: 
Verzonden: maandag 27 oktober 2025 15:28
Aan:
Onderwerp:

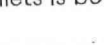
Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Geachte ,

U bent nog een reactie verschuldigd naar aanleiding van uw brief d.d. 8 augustus 2025.

U stelt graag in gesprek te willen treden met cliënte ter zake de huurachterstand, de afrekening servicekosten 2024 en de door u gestelde gebreken aan het gehuurde. Daarbij wenst u dat het gesprek wordt verdaagd totdat er een uitspraak volgt in de procedure, welke loopt bij het arrondissementsparket Haarlem, waarin u bent verwikkeld. Gezien de fors oplopende huurachterstand kan cliënte niet instemmen met uw voorstel. Bovendien heeft cliënte niets te maken met deze procedure. Op grond van artikel 20.1 van de toepasselijke algemene bepalingen op de huurovereenkomst heeft u niet het recht huurbetalingen op te schorten. De huurbetalingen dienen conform artikel 4.4 van de huurovereenkomst maandelijks te worden voldaan vóór of op de eerste dag van de periode, waarop de betaling betrekking heeft. Overigens is er ook geen enkele reden voor opschorting van de huurbetalingen nu cliënte niet bekend is met enige gebreken aan het gehuurde.

Tevens maakt u bezwaar tegen de afrekening servicekosten 2024. Cliënte wil u graag voorzien van een toelichting op deze afrekening servicekosten 2024 en nodigt u dan ook uit op de haar kantoor om de onderliggende documentatie in te zien.

Inmiddels heb ik meerdere sommaties aan u gestuurd waarop door u niets is betaald. Tevens is een betalingsvoorstel uitgebleven. Op dit moment bent u nog verschuldigd  (netto-huurachterstand tot en met oktober 2025, rente  en kosten  ;).

Ik zal deze vordering daarom aan de rechter moeten voorleggen. Ik vraag u binnen twee werkdagen na heden telefonisch contact met mij op te nemen om te bespreken op welke wijze dit mogelijk kan worden voorkomen. Reageert u niet, dan zal de dagvaarding worden opgemaakt en door de deurwaarder aan u worden betekend.

Met vriendelijke groet,

PRODUCTIE 13



SWG Advocaten

PRODUCTIE 14

ONTVANGEN 07 AUG 2025



Heemstede, maandag 4 augustus 2025

mijn ref. :
Uw Ref. :
betreft :

Verzonden per @mail :

Geachte _____,

Ik schrijf u in reactie op uw e-mail van 31 juli 2025, waarin u verwijst naar de openstaande schuld van _____. Ik heb uw eerdere sommaties ontvangen en bied mijn excuses aan voor het ontbreken van een reactie tot nu toe. Of althans een reactie die u bereikt heeft. Ik kan mij namelijk wel herinneren dat ik aangaande deze vordering twee telefoongesprekken heb gehad met uw collega's; _____. Eerder heb ik ook met _____ een correspondentie gevoerd.

Maar ik ben ook verbaast vanwege uw gerichtheid op spoedige afhandeling. Immers _____ zegde eerder toe geen incasso maatregelen te zullen (laten) treffen. Dit was in een gesprek dat ik samen met mijn buurvrouw heb gevoerd op of omstreeks 22 februari 2024 in "De Lulfel" te Heemstede.

Dat u mij telefonisch niet kunt bereiken verbaast mij evenzeer. In al mijn brieven (en hebt er ondertussen al een paar) staat steeds mijn telefoonnummer in het briefhoofd. Voorts geeft mijn telefoon altijd aan als ik een oproep heb gemist. Dat is niet gebeurd, maar wellicht belt u met een afgeschermd nummer.

Wel is het mogelijk dat u het oude dossier van _____ nog een ouder nummer van mij heeft aangetroffen. Ik lees dat uw kantoor zelf gaat verhuizen naar Den Bosch; dan is het toch maar goed dat u het oude adres in Veldhoven _____ niet verward met het nieuwe kantooradres _____ Den Bosch. Maar gelukkig gaat u pas op 18 augustus verhuizen.

Ook vanaf juni 2024 betaalde ik een bedrag aan huur waarin een significant bedrag werd (wordt) ingehouden preluderend op (na) betaling van de TTB-toeslag en ook een mogelijke huur-mitigatie door de Huurcommissie met het oog op het gebrekkige onderhoud aan de woning (art 7:259 Jo 7:204 BW)

Er is ook nog wel een monteur geweest die de vervanging van verwarmingsconvectoren heeft toegezegd maar voor de uitvoering van de toegezegde werkzaamheden is nog geen afspraak gemaakt. Ik hoop echt dat het voor de winter gaat lukken, want bij een echt koude winter, zo weet ik van medebewoners, is een niet werkende verwarming geen pretje. Wellicht is vervanging van de oude centrale ketel gewenst.

Ik ben bereid om met u te spreken over hoe we deze kwestie kunnen oplossen en welke mogelijkheden er zijn om tot een betalingsregeling te komen. Echter, ik stel voor, om dit gesprek te verdagen tot na de uitspraak van de bestuursrechter inzake en/of een eventueel in te stellen beroep bij de Raad van State Dit vanwege het afwijzen van collectieve vorderingen ex art. 8.3 Awb. tijdens . Het is immers usance (eerst) een behandeling door een rechter af te wachten alvorens een vorderingen te bespreken.

Tijdens zo'n gesprek zal mogelijk een vertegenwoordiger van mijn rechtsbijstandverzekering aanwezig zijn. Voorts denk ik ook aan een vertegenwoordiger van 'De Woonbond' en gelet op de omvang van de (mijn) reconventionele vordering ook een advocaat welke meer gericht op mijn persoonlijk belang. Ik hoop dat we dan ook een oplossing kunnen vinden voor de hieronder genoemde belangrijke kwesties. Iets wat regelmatig onderwerp van mijn gesprekken met 's geweest.

Tot het moment van het gesprek zal ik de aangekondigde (huur)betalingen van doen. Dit bedrag is exclusief servicekosten, omdat er, ondanks herhaalde verzoeken, geen duidelijke specificatie van deze kosten is verstrekt. Dit is los te zien van de vergoeding voor een elektrische kookplaat die ik zelf heb aangesloten en geplaatst. Deze kookplaat kan niet worden opgenomen in de bepaling van het aantal punten in het kader van de WWS-systematiek van de huurcommissie. Dit geldt overigens ook voor de plaatsing van een vaatwasser, die voor eigen rekening en verantwoording is gebeurd.

Daarnaast wil ik graag enkele andere belangrijke kwesties onder uw aandacht brengen die van invloed zijn op de huidige situatie:

1. ****Wet Betaalbare Huur****: Ik ben van mening dat de huurprijs niet in overeenstemming is met de Wet Betaalbare Huur. Dit zal ik verder toelichten tijdens ons gesprek. Maar ik weet dat een aantal bewoners dit ook heeft geagendeerd voor een overleg.
2. ****Staat van onderhoud van de woning****: Er zijn verschillende onderhoudskwesties die nog niet zijn opgelost, zoals bedoeld in art. 7:204 Jo 7:206 BW. Dit heeft invloed op de leefbaarheid van de woning. Hier geldt dat ik moet afwachten wat de rechtbank bepaald in de kwestie HAA 25/666 op 2 september is er een zitting over een door mij aangetekend verzet.
3. ****TTB-toeslag en servicekosten****: Ik heb nog geen duidelijke specificatie ontvangen van de servicekosten, zoals bedoeld in art. 7:259 BW. Ook de TTB-toeslag is deels betaald.

4. ****Kosten van opknappen van de woning****: Ik heb een op of omstreeks op of omstreeks 29 december in gesprek met _____ een vordering ingediend voor de kosten van het opknappen van de woning, begroot op ongeveer _____. Dit zal nader worden gespecificeerd in de procedure. Waarbij hem overigens de gelegenheid is geboden zelf de woning op te knappen. Rond november 2025 zal ik een zgn. stuitingsbrief laten betekenen.

5. ****Aangifte bij het Openbaar Ministerie****: Er is een aangifte gedaan bij het Openbaar Ministerie in Haarlem onder nummer _____ voor verduistering van TTB-gelden ter waarde van ongeveer _____. Deze kwestie is voorgelegd aan de strafrechter en heeft invloed op de huidige procedure.

6. ****Procedure bij de huurcommissie****: Er loopt een procedure bij de huurcommissie, ingebracht door _____, die van invloed is op de huidige situatie. Ik ben bereid om een schikking te bespreken, zoals bedoeld in art. 14 van de Advocatenwet. Deze schikking is gericht op de positie van de leden van _____ en de huurders van _____. De vereniging wenst geen aanspraak te maken op art. 3:305a BW vanwege de invulling die zij wil geven aan art. 14 van de Advocatenwet. De omvang van de reconventionele vordering is aanzienlijk. Onderdeel van het geschil is dat de huurcommissie heeft geregeld dat hij een collectieve klachten niet in behandeling wil nemen. Dit schaadt de rechtspositie van de leden van _____ (de informele vereniging die ressorteert onder de _____).

Ik verzoek u vriendelijk om goede nota te nemen van bovenstaande punten en kijk uit naar uw reactie om een oplossing te vinden voor de openstaande schulden (van Uw cliënt en mij) en mogelijke andere kwesties. Maar persisteer bij mijn standpunt dat een behandeling door de rechtbank zal moeten preluderen.

Met vriendelijke groet

PRODUCTIE 15

Van:
Verzonden: maandag 4 augustus 2025 14:09
Aan:
Onderwerp:
Bijlagen:

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Verzonden: maandag 4 augustus 2025 14:08:07 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Onderwerp:

L.S.,

Onlangs heb ik met uw Griffie al gesproken over de omvang van het procesdossier in de bovenaangemelde zaak. Bij die gelegenheid heb ik u al mijn complimenten gemaakt over de perfecte registratie het (in een) procesdossier

In de bijlage treft u een brief die ik ontving van het openbaar ministerie onder hun registratienummer . Mijn verzoek is om deze brief aan het procesdossier toe te voegen.

Ik had aangestuurd op een gezamenlijke behandeling, maar dat blijkt niet mogelijk. Dus heb ik bij van het OM aangedrongen op een zeer rustige behandeling. Het is zeker niet ondenkbaar dat de behandeling van dit dossier uiteindelijk zal worden door geschoven naar de RvS. Dan zou het lastig zijn als eerder de strafvervolgning vanwege verduistering zou worden ingezet.

Scribent van de bijlage, van het OM, zegde dat zij zulks niet kon toezeggen maar dat zij van mijn telefonisch verzoek wel een notitie in haar procesdossier zou toevoegen.

DISCLAIMER

Aansprakelijkheid

De eigenaar(s) van deze website/documenten/publicaties en/of de afzender van dit e-mailbericht aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele schade die voortvloeit uit het gebruik van de verstrekte informatie. Gebruik van de inhoud is volledig op eigen risico, conform artikel 6:162 BW (onrechtmatige daad) en artikel 6:74 BW (wanprestatie).

AI-gegenereerde inhoud

Veel van onze bestanden zijn geproduceerd door AI-tools zoals Mistral.ai of Claude.ai. Ondanks onze zorgvuldigheid kunnen deze systemen fouten bevatten. Wij zijn niet aansprakelijk voor dergelijke inhoudelijke onjuistheden, zoals bepaald in artikel 6:185 BW (productaansprakelijkheid).

Leveringsvoorwaarden

Alle leveringen geschieden op basis van onze leveringsvoorwaarden, die wij u op uw verzoek kosteloos toezenden, conform artikel 6:231-247 BW (algemene voorwaarden).

Verplichtingen Overheidsinstanties

Overheidsinstanties zijn verplicht:

- Een ontvangstbevestiging te verstrekken bij schriftelijke verzoeken (artikel 4:3 juncto 6:4 Awb en artikel 4:2 Wet open overheid)
- Verzoeken die niet tot de juiste instantie zijn gericht, onverwijld door te zenden aan de bevoegde instantie en de verzoeker daarvan op de hoogte te stellen (artikel 2:3 Awb)

• Bij bezwaar- en beroepschriften schriftelijk de ontvangst te bevestigen (artikel 6:14 Awb)
Het niet naleven van deze verplichtingen kan gevolgen hebben voor de rechtmatigheid van de besluitvorming en de rechtsbescherming van de verzoeker.

Verkeerde bezorging

Indien u deze e-mail abusievelijk heeft ontvangen, dient u de afzender hierover onverwijld te informeren, conform de AVG/GDPR (artikel 33).

Ontvangstbevestiging

Ontvangstbevestigingen en doorzendingen geschieden zonder beperking, tenzij een rechter heeft bepaald dat hiermee geen enkel redelijk doel wordt bereikt.

Externe links

Deze website/document/publicatie kan verwijzingen of links naar externe websites bevatten. Wij hebben geen controle over de inhoud of het beleid van deze externe bronnen en aanvaarden geen verantwoordelijkheid voor de juistheid of volledigheid van hun informatie.

Intellectuele eigendom

Alle rechten op de inhoud van deze website/document/publicatie, waaronder teksten, afbeeldingen en logo's, berusten bij de eigenaar(s) of de respectievelijke rechthebbenden, conform de Auteurswet en Wet op de Naburige Rechten. Niets uit deze publicatie mag worden gekopieerd, gereproduceerd of verspreid zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

Wijzigingen

Deze disclaimer kan op elk moment en zonder voorafgaande kennisgeving worden gewijzigd. Door gebruik te maken van deze website/document/publicatie stemt u in met de meest recente versie van deze disclaimer.

Contact

Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen via:

Arrondissementsparket Haarlem
Ondersteuning & Bedrijfsvoering

Postadres: Postbus 601, 2003 RP Haarlem

Bezoekadres:
Simon de Vrieshof 1
2019 HA Haarlem
Telefoon (088) 699 1600
Fax (088) 699 0150

Onderdeel
Contactpersoon
Doorkiesnummer(s)
Datum
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Bijlage(n)
Onderwerp

Beleid & Strategie

23 juli 2025

Bij beantwoording de
datum en ons
kenmerk vermelden

Ontvangstbevestiging uw e-mail d.d. 3 juli 2025

Geachte heer Westerhof,

Hiermee bevestig ik de ontvangst van uw e-mail van 3 juli 2025. Uit uw e-mail maak ik op dat u een klacht wilt indienen tegen een politiemedewerkster en dat u aangifte wilt doen van verduistering.

Voor wat betreft de klacht tegen een politiemedewerkster kan ik u mededelen dat u een klacht kunt indienen bij bureau Veiligheid, Integriteit en klachten (VIK) van de politie Noord-Holland. U kunt uw klacht sturen naar:

Politie Noord-Holland
T.a.v. Bureau VIK
Postbus 57
2000 AB Haarlem

Voor wat betreft uw aangifte van verduistering kan ik u mededelen dat de aangifte is geregistreerd onder nummer . en in behandeling wordt genomen door de afdeling Beleid & Strategie van het Openbaar Ministerie Noord-Holland

Ik verzoek u bij verdere correspondentie dit nummer te vermelden.

Hoogachtend,

de hoofdofficier van institie,

PRODUCTIE 16

Van:
Verzonden: maandag 4 augustus 2025 11:30
Aan:
Onderwerp:
Bijlagen:

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Verzonden: maandag 4 augustus 2025 11:29:27 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

CC: Adm. Bestuursrecht Haarlem (Rechtbank Noord-Holland);

Onderwerp:

De Dolfijnen woonden lang geleden i
In Kiev, Kleef en andere steden.

Ze hadden talk, thee en handen,
en consuls in de meeste landen.

Maar één dolfijn vond eerst het kruit
en toen zelfs de atoombom uit.

Zij riep: 'Wij zijn te ver gegaan!
Terug! Terug naar de oceaan!'

Zij wierp zich jurk en al in zee.
Alle anderen doken mee,

en zij verloren in het schuim
weer bril en opponeerbare duim

Moraal
Dolfijnen! Schatjes! Maak ruim baan
wij komen achter jullie aan.

Huis en tuin. Fabels en strips
(1979)–Leo Vroman

DISCLAIMER

Aansprakelijkheid

De eigenaar(s) van deze website/documenten/publicaties en/of de afzender van dit e-mailbericht aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele schade die voortvloeit uit het gebruik van de verstrekte informatie. Gebruik van de inhoud is volledig op eigen risico, conform artikel 6:162 BW (onrechtmatige daad) en artikel 6:74 BW (wanprestatie).

AI-gegenereerde Inhoud

Veel van onze bestanden zijn geproduceerd door AI-tools zoals Mistral.ai of Claude.ai. Ondanks onze zorgvuldigheid kunnen deze systemen fouten bevatten. Wij zijn niet aansprakelijk voor dergelijke inhoudelijke onjuistheden, zoals bepaald in artikel 6:185 BW (productaansprakelijkheid).

Leveringsvoorwaarden

Alle leveringen geschieden op basis van onze leveringsvoorwaarden, die wij u op uw verzoek kosteloos toezenden, conform artikel 6:231-247 BW (algemene voorwaarden).

Verplichtingen Overheidsinstanties

Overheidsinstanties zijn verplicht:

- Een ontvangstbevestiging te verstrekken bij schriftelijke verzoeken (artikel 4:3 juncto 6:4 Awb en artikel 4:2 Wet open overheid)
 - Verzoeken die niet tot de juiste instantie zijn gericht, onverwijld door te zenden aan de bevoegde instantie en de verzoeker daarvan op de hoogte te stellen (artikel 2:3 Awb)
 - Bij bezwaar- en beroepschriften schriftelijk de ontvangst te bevestigen (artikel 6:14 Awb)
- Het niet naleven van deze verplichtingen kan gevolgen hebben voor de rechtmatigheid van de besluitvorming en de rechtsbescherming van de verzoeker.

Verkeerde bezorging

Indien u deze e-mail abusievelijk heeft ontvangen, dient u de afzender hierover onverwijld te informeren, conform de AVG/GDPR (artikel 33).

Ontvangstbevestiging

Ontvangstbevestigingen en doorzendingen geschieden zonder beperking, tenzij een rechter heeft bepaald dat hiermee geen enkel redelijk doel wordt bereikt.

Externe links

Deze website/document/publicatie kan verwijzingen of links naar externe websites bevatten. Wij hebben geen controle over de inhoud of het beleid van deze externe bronnen en aanvaarden geen verantwoordelijkheid voor de juistheid of volledigheid van hun informatie.

Intellectuele eigendom

Alle rechten op de inhoud van deze website/document/publicatie, waaronder teksten, afbeeldingen en logo's, berusten bij de eigenaar(s) of de respectievelijke rechthebbenden, conform de Auteurswet en Wet op de Naburige Rechten. Niets uit deze publicatie mag worden gekopieerd, gereproduceerd of verspreid zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

Wijzigingen

Deze disclaimer kan op elk moment en zonder voorafgaande kennisgeving worden gewijzigd. Door gebruik te maken van deze website/document/publicatie stemt u in met de meest recente versie van deze disclaimer.

Contact

Voor vragen of opmerkingen kunt u contact opnemen via:

