

RASKER & WIBBENS

ADVOCATEN EN PROCUREURS
HERENGRACHT 503 1017 BV AMSTERDAM

Van Eijdsden ter Borgh & De Roos B.V.
T.a.v. de heer P. Bunschoten
Sloterkade 84
1058 HJ AMSTERDAM

mr E.J. RASKER

mr S.S.H. WIBBENS
adviseur / conseil juridique

TELEFOON +31 (0) 20 531 20 50
TELEFAX +31 (0) 20 626 98 24
e-mail: info@heren503.nl

Amsterdam, 10 april 2008
Ref: EJР/jb

Geachte heer Bunschoten,

Inzake: Westlandgracht 227-huis

Met enige vertraging, wegens verbouwing, stuur ik u bijgaand de door mijn dochter ondertekende huurovereenkomst (in tweevoud) retour. Krijg ik/krijgt zij van u nog een door u namens mevrouw Van Willigen ondertekend exemplaar terug?

Bij het aanvragen van energie viel mij op dat de postcode van de Westlandgracht 227 niet is 1058 EK, maar 1059 TP....

De renovatie van het appartement is bijna afgerond. Zoals uw technische man heeft kunnen constateren is er ook een nieuwe verwarmings/warm water-installatie aangebracht en zijn alle leidingen vernieuwd. Dat was zonder meer nodig. Wat nog moet gebeuren is dat de rookgasafvoer van de hoogrendementsketel (op de gebruikelijke plaats boven het aanrecht naast het raam) nog naar het dak wordt geleid. Ik heb daarvoor inmiddels een offerte ontvangen. De werkzaamheden worden eind volgende week uitgevoerd.

De buurman van 1 hoog, die vorig jaar oktober is gekomen, wist te melden dat zijn verwarming/warm water ook was vernieuwd, en wel op kosten van de eigenaresse. Dit zo zijnde haak ik toch graag aan bij uw suggestie, c.q. gedachte om onze investering terzake te verrekenen in de huur gedurende een bepaalde periode, bijvoorbeeld 5 jaar, dan wel de kosten van aanleg ineens te vergoeden.

Ik ga er daarbij van uit dat de kosten die de installateur mij in rekening heeft gebracht (nagenoeg) gelijk zijn aan de kosten die uw technisch bureau zou hebben berekend. Dat

rasinkas

zal de discussie niet zijn.

Voor de goede orde, het is voor mij geen halszaak, meer een kwestie van redelijkheid.

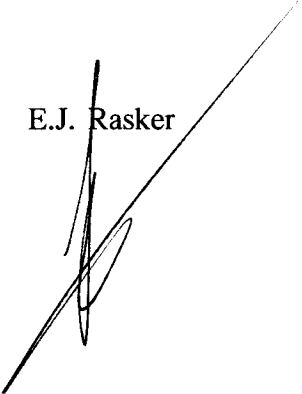
Tenslotte, in de specificatie van het huurbedrag staat €7,= te betalen als voorschotvergoeding voor het leveren van diensten, te weten service-abonnement cv-installatie.

Mijn suggestie is om dit bedrag er uit te halen en de kosten van onderhoud e.d. voor rekening van huurder te laten zijn. Kunt u daar mee leven?

Belt u mij s.v.p. voor overleg.

Met vriendelijke groet,

E.J. Rasker



HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld.

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

ONDERGETEKENDEN: **W. van Willigen**
p/a Van Eijnden ter Borgh & Roos B.V.

gevestigd te **Sloterkade 84, 1058 HJ AMSTERDAM**

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

wonende te

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

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend: **WESTLANDGRACHT 227- huis te 1056 EK AMSTERDAM**, 2-kamerwoning (woonkamer ca 25m², achterkamer ca 11m²). De woning is verder voorzien van keuken (ca 13m²), bad, toilet, centrale verwarming (zonder warmwatervoorziening), tuin met schuur (ca 7m²)

1057 T¹

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

2. Voorwaarden

Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voorzover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld in juli 2003 en gedeponneerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.

De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst 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 **onbepaalde tijd** ingaande op **1 maart 2008**.

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.

Indien in 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

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

- de huurprijs
- de vergoeding voor de onder 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).

4.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.3 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.

4.4 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs	€	478,79
- het watergeld	€	15,97
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten	€	7,00

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen € 501,76

Zegge **vijfhonderd en een euro en zes en zeventig eurocent**

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **1 maart 2008** tot en met **31 maart 2008** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 501,76**.

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **per direct**

Huurprijswijziging

5.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli 2008** 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 5.2.

5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft¹, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst

¹ Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.



per **NVT** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen.

Leveringen en diensten

6. De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:

- **service-abonnement CV- installatie**
-
-
- **LET OP: eigenaar heeft géén glasverzekering!!**

Belastingen en andere heffingen

7.1 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 ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- c. 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. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - ter zake van goederen van huurder,
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

7.2 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.

Woonplaats

8.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.

Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Beheerder

9. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

Van Eijdsen ter Borgh & Roos B.V.

Sloterkade 84, AMSTERDAM

Postadres: Postbus 9828, 1006 AM AMSTERDAM

Tel: 020-6178858 (gaarne uitsluitend tussen 09.00-12.00 uur)

Fax: 020-6176598 Internet: www.ebr.nl

emailadres onderhoud: vgm@ebr.nl



Bijzondere bepalingen

10.

- A) Het waterverbruik is voor rekening van de huurder;
- B) De kosten voor het opmaken van deze huurovereenkomst zijn voor een deel voor rekening van de huurder, deze bedragen € 178,50 inclusief 19% bt.w.;
- C) Bij de ondertekening van deze huurovereenkomst is de huurder aan de verhuurder verschuldigd een bedrag van € nihil als waarborgsom voor een richtige nakoming van de verplichtingen, die uit deze huurovereenkomst voortvloeien. Over de waarborgsom wordt géén rente vergoed.
Als na het beëindigen van de huurovereenkomst het gehuurde is ontruimd en in behoorlijke staat opgeleverd, zal door de verhuurder de waarborgsom, verminderd met hetgeen de verhuurder eventueel nog van huurder te vorderen heeft, worden terugbetaald;
- D) Huurder zal de huurprijs, en indien daarvan sprake is, het bedrag aan bijkomende kosten voldoen door storting of overschrijving op:
Rekeningnummer 65.85.11.165 bij de ING Bank te Amsterdam, ten gunste van "Van Eijdsen, ter Borgh & Roos B.V." te Amsterdam.

Meterstanden:

Elektra meternummer 003064885604, stand 1: 0000005 kWh, stand 2: 0011381 kWh

Gas meternummer 20625720, stand: 10578 m3

Water meternummer: NVT, niet aanwezig

Stand per 28 februari 2008 opgenomen door onze opzichter.

Let op, zowel het aanmelden als ook de afmelding bij het Nuon (www.nuon.nl) of andere leverancier dient huurder zelf te regelen!

Verhuurder beschikt niet over een energieprestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen en verhuurder zal hier voor de levering van het gehuurde ook niet over beschikken. Huurder gaat hiermee akkoord.

De in de woonkamer, slaapkamer en hal door vorige huurder achtergelaten laminaat is in eigendom overgenomen door nieuwe huurster. De aanwezige boiler wordt gehuurd van het energiebedrijf.

Aanwezig: wasmachine aan- en afvoer, mechanische ventilatie in badkamer/toilet.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Plaats: Amsterdam, datum: 15-03-2008

plaats: Amsterdam, datum: ...-03-2008

(verhuurder)
**VAN EIJDEN, TER BORGH
& ROOS B.V.**
Sloterkade 84 1058 HJ
AMSTERDAM / tel.: 6178858
fax: 6176898

(huurder(s))

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2.

handtekening huurder(s):

Paraaf verhuurder

4

Paraaf huurder

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]