

Huurovereenkomst woonruimte

, in haar hoedanigheid als beheerder, hierna te noemen verhuurder

&

&

Zijn de volgende huurovereenkomst aangegaan:

-1- Object, bestemming

- 1.1 Deze overeenkomst heeft betrekking op het object, hierna "het gehuurde" genoemd, dat plaatselijk bekend is als een zelfstandige woonruimte, gestoffeerd, 3-kamer appartement gelegen te:

BEZUIDENHOUTSEWEG 265 AIII, 2594 AN, DEN HAAG

- 1.2 Het gehuurde is uitsluitend bedoeld en bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor maximaal 2 personen zijnde een gezin / familie of een duurzaam huishouden voerende volgens de regels van de Gemeente Den Haag. Het houden van huisdieren is NIET toegestaan. Het bespelen van muziekinstrumenten is IN OVERLEG toegestaan.

-2- Voorwaarden

- 2.1 [] zal in deze optreden als beheerder van het gehuurde en derhalve in de huurovereenkomst genoemd worden als verhuurder.
- 2.2 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen gesteld in de wet met betrekking tot verhuur en huur van een woonruimte voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken.
- 2.3 Van deze overeenkomst maken deel uit de algemene bepalingen "huurovereenkomst woonruimte", gedeponeerd 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 van toepassing behoudens voorzover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.
- 2.4 Indien er een garantstelling / garantieverklaring wordt vereist zal deze onlosmakelijk deel uitmaken van deze overeenkomst.

-3- Duur

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd en wel 12 maanden, ingaande op 01-06-2012 en eindigend op 31-05-2013.
- 3.2 Gedurende de in 3.1 genoemde periode kunnen partijen de overeenkomst tussentijds NIET door opzegging beëindigen, tenzij er sprake is van beëindiging met wederzijds goedvinden. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen officiële werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.
- 3.3 Voor beëindiging van de overeenkomst bij afloop van de in 3.1 genoemde periode is er een opzegging overeenkomstig 3.5 nodig.
- 3.4 Als de in 3.1 genoemde periode verstrijkt zonder opzegging overeenkomstig 3.3, loopt deze overeenkomst voor twaalf maanden door, enz. Beëindiging door opzegging is dan mogelijk overeenkomstig 3.5.
- 3.5 Opzegging gedurende de looptijd is uitsluitend mogelijk:
- per deurwaardersexploot of aangetekende brief
 - met ingang van het moment waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt en
 - met inachtneming van een opzegtermijn.
 - met een vermelding van het nieuwe adres alsmede telefoonnummer.

De opzegtermijn is gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar bedraagt voor een opzegging door huurder niet minder dan 2 maand(en) en niet meer dan vijf maand(en). (In het geval dat huurder een dienstbetrekking

huur verhuur aankoop verkoop en beheer

buiten een straal van 100 kilometer om Den Haag mocht krijgen geldt een afwijkende opzegtermijn van 1 maand. Indien de verhuurder het huis wenst te betrekken voor eigen (directe of indirecte) bewoning geldt er een afwijkende opzegtermijn van 3 maand(en).

- 3.6 Het onder 3.5 gestelde laat onverlet het bepaalde onder artikel 19 van de algemene bepalingen.

-4- Betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De (betaling)verplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs (zie 4.4)
- bijkomende leveringen & diensten (zie punt 14.1 t/m 14.7 van de algemene bepalingen)
- vervanging van gebroken ruiten door vervanging van ruiten van dezelfde glassoort, tenminste dezelfde kwaliteit en dikte
- het schoonhouden & eventueel ontstoppen van toiletten, wastafels, gootstenen, baden, douches, vaatwassers, was/ droog machines, ovens, pulten, goten & leidingen
- het schoonhouden van algemene / gemeenschappelijke ruimte's (in onderling overleg met andere huurders). Indien huurder het schoonhouden verzuimt mag verhuurder zelf het onderhoud plegen c.q. laten plegen en de gemaakte kosten, naar rato, in rekening brengen.
- het onderhouden, repareren en eventueel vervangen van hang & sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel, parlofoon e.d.
- het herstel van schade veroorzaakt door huurder of door personen voor wie hij aansprakelijk is
- het schoonmaken van binnen en buiten glaswerk (ramen, deuren, etc.) alsmede het schoonhouden van gevels (kozijn, deur, etc.), minimaal 4 x per jaar. Indien huurder het schoonhouden verzuimt mag verhuurder zelf het onderhoud plegen c.q. laten plegen en de gemaakte kosten, naar rato, in rekening brengen.
- het onderhoud van elektrische / CV / gas apparaten minimaal 1 x per jaar. Let op; verhuurder heeft een collectief onderhoudsabonnement voor de CV lopen. Eenmaal per jaar zal de CV worden gecontroleerd en onderhouden, huurder ontvangt hiervoor een factuur welke aan verhuurder voldaan dient te worden. Het bijvullen van het drukvat en het ontluichten van de radiatoren is de verantwoordelijkheid van de huurder.
- het onderhoud aan sanitair, wasmachines e.d., kranen, etc. hieronder wordt onder andere verstaan het actief tegengaan van kalkvorming op zowel kranen als tegels en in ieder geval jaarlijks ontkalken. Indien er een zogenaamde vermaaler aanwezig is (al dan niet verbonden aan een toilet) mogen er nooit harde voorwerpen in terecht komen. Schade die ontstaat door verkeerd gebruik komt voor rekening van de huurder.
- het onderhoud aan keukens met niet krassende middelen, houten werkbladen dienen met speciale olie verzorgd te worden en op gezette tijden opnieuw gelakt moeten worden door huurder (gebeurt dit niet dan zullen reparaties aan en/of vervanging van het aanrechtblad aan huurder worden doorbelast)
- het onderhoud van de tuin/ balkon/ dakterras, indien deze bij de woning horen
- het jaarlijkse onderhoud aan de houten vloeren door middel van olie en/of lak
- het jaarlijkse onderhoud van de stoffering door middel van stomen voor de hangende stoffering & door middel van een shampoobeurt voor de liggende stoffering

- 4.2 De huurprijs en het eventuele voorschot op de vergoeding voor bijkomende levering en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen voor of uiterlijk op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft. De eventuele vergoeding voor gas, water & electra betreft een voorschot (ook voor de algemene ruimtes e.d.), er zal jaarlijks of aan het eind van de huurperiode een eindnota worden opgemaakt. De energieafrekening zal gebaseerd zijn op m2 en de waterafrekening op het aantal personen. De algemene ruimten zullen niet apart benoemd worden, het totale verbruik wordt verdeeld over de appartementen. Met leegstand zal geen rekening gehouden worden, net zomin met het feit of iemand altijd aanwezig is of niet. Mocht er geen vergoeding voor gas/ water/ elektra worden betaald aan verhuurder dient huurder dit direct met de Eneco/ Casema & Duinwater te regelen en wel met ingang van deze overeenkomst. De meterstanden zijn (indien van toepassing):

ELEKTRA I	:	_____
ELEKTRA II	:	_____
GAS	:	_____
WATER	:	_____

- 4.3 Elke betaalperiode heeft een duur van een kalendermaand

- 4.4 Per betaal periode bedraagt:

- de kale huurprijs:	€	630,00
- servicekosten:	€	0,00
- meubilering:	€	0,00
- stoffering:	€	0,00
- water:	€	20,00
- gas/elektra:	€	0,00
- kabel:	€	0,00
- voorschot blokverwarming:	€	0,00
- overige:	€	0,00
		_____ +
totaal:	€	650,00

- 4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op juni 2012 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag ad. € 650 bij deze door huurder contant te voldoen. Indien huurder niet het volledige (nota)bedrag ad. € 2033,50 (zijnde borg: € 650 + huur: € 650 + courtage: € 733,50) heeft voldaan kan/ mag de woning pertinent niet betreden worden en dienen eventuele sleutels direct bij verhuurder ingeleverd te worden, in dat geval kan verhuurder deze overeenkomst eenzijdig ontbinden!
- 4.6 De huurprijs is tussen huurder en verhuurder to stand gekomen, Duinzigt Woonservice heeft geen prijsbepalende invloed gehad.
- 4.7 Verhuurder verklaart dat van het verhuurde pand geen energieprestatie-certificaat aanwezig is. Huurder aanvaardt het feit dat het certificaat van het gehuurde niet wordt verstrekt. Hierbij vrijwaart huurder de verhuurder dienaangaande.

-5- Personalia, betaling & waarborgsom

- 5.1 Voordat het gehuurde betrokken kan worden dienen sowieso bij verhuurder aanwezig te zijn: een fotokopie identiteitsbewijs, fotokopie loonstrook, fotokopie bank of giro afschrift.
- 5.2 De verdere maandelijkse betalingen van de huurpenningen dienen van de bankrekening van huurder automatisch afgeschreven te worden. Huurder geeft verhuurder hierbij dan ook toestemming dat te doen tot en met de opzegging van de overeenkomst. De huurovereenkomsten zullen worden gestort op:

"Huur Bezuidenhoutseweg 265

All" en de betreffende maand

De huur dient op of voor de 1e van de maand op rekening van verhuurder te zijn voldaan. Indien de volledige huurprijs niet voor de 1e van de maand voldaan is door huurder, zal er een kostenloze herinnering volgen, 21 dagen na de 1e van de maand volgt een aanmaning, de kosten hiervan zijn minimaal € 25. 7 dagen later volgt een sommatie, de kosten hiervan bedragen minimaal € 37,50. Bij uitblijven van betaling wordt de vordering volledig en onherroepelijk per incasso uit handen gegeven, de administratie kosten van minimaal € 50 komen samen met de incasso kosten voor rekening van huurder. De hiervoor genoemde bedragen zijn inclusief BTW. N.B.: bij een huurachterstand van 2 maanden zal huurder door de afdeling beheer gewaarschuwd worden dat de huurovereenkomst per de 1e van de daarop volgende maand beëindigd zal worden. Enkel wanneer de volledige huurachterstand voldaan zal worden kan huurder het gehuurde blijven bewonen, gebeurt dit niet volgt uitzetting en dient huurder een check-out in te plannen op

- 5.3 Bij ondertekening van deze huurovereenkomst dient de huurder aan de verhuurder een waarborgsom van € 650 te storten om ervoor te zorgen dat alle regels en voorwaarden van deze huurovereenkomst worden nageleefd. De waarborgsom zal binnen 3 maand(en) na beëindiging van deze huurovereenkomst worden geretourneerd, minus mogelijke korting, verschuldigd door huurder aan verhuurder, inclusief uitstaande lasten bijvoorbeeld: CV, onderhoud van de tuin/ balkon/ dakterras, etc.; en een schadevergoeding voor mogelijke schade aan het gehuurde zoals bijvoorbeeld een incomplete inventarisatielijst, het verwijderen van stickers en de kosten welke zijn gemaakt voor het terugbrengen van het gehuurde in de oude staat voor zover deze werkzaamheden financiële verantwoording van huurder zijn (o.a. schoonmaakkosten, stomerijkosten, etc.). Indien huurder zijn/ haar nieuwe adres, telefoonnummer en bankrekeningnummer niet binnen 3 maand(en) na het beëindigen van deze overeenkomst schriftelijk aan verhuurder doorgeeft hoeft verhuurder de waarborgsom of het restant daarvan niet terug te storten. **De waarborgsom zal niet worden beschouwd als betaling van de laatste maand huur of een gedeelte hiervan, de huurder is niet gerechtigd de waarborgsom te verrekenen met huurbetalingen of overige betalingsverplichtingen!** De waarborgsom blijft onder beheer van verhuurder en is niet rentedragend.

-6- Beheer

- 6.1 In geval van technische mankementen dient u verhuurder altijd als eerste in kennis te stellen (en zeker niet eigenhandig derden in te schakelen). Dit kan gebeuren op maandag t/m vrijdag tot 17:00 uur op:
Buiten kantooruren gebruikt u uitsluitend het GSM nummer:
Reparaties uitgevoerd buiten kantooruren worden direct contant met u afgerekend (tarief: € 40,- exclusief 19% BTW per aangevallen uur).

-7- Wijzigingen & geschillen

- 7.1 Iedere wijziging van of toevoeging aan deze overeenkomst dient schriftelijk te gebeuren. Bij alle handelingen zal worden uitgegaan van de Nederlandse wetgeving.
- 7.2 Eventuele geschillen zullen worden voorgelegd aan het kantonrecht te Den Haag. Verhuurder heeft het recht deze overeenkomst ter tussentijdse ontbinding voor te leggen aan de kantonrechter te Den Haag indien huurder zich niet houdt aan een of meerdere bepalingen/ verplichtingen als omschreven in deze overeenkomst, en derhalve contractbreuk pleegt. Onder contract breuk wordt ondermeer, ~~doch niet uitsluitend~~, verstaan:

- onbehoorlijk gebruik van het verhuurde
- met meer dan het maximale aantal bewoners wonen
- het houden van huisdieren als dat niet is toegestaan
- het voortdurend veroorzaken van overlast aan burens en/of verhuurder
- Na drie schriftelijke aanmaningen het niet betalen van de huur op het in deze overeenkomst afgesproken tijdstip

- 7.3 Afgezien van het recht dat verhuurder heeft om de overeenkomst te beëindigen in geval van niet betalen van de huur op de vervalldag kan verhuurder rente in rekening brengen over elk uitstaand bedrag en wel naar een rentevoet van vier procent boven de op dat moment geldende 6 maands Euribor rente, gerekend vanaf de vervalldag tot aan de dag van volledige betaling onverminderd alle andere rechtsmiddelen die verhuurder bij contractbreuk heeft.

- 7.4 Iedere twaalf maanden zal de huur worden aangepast op basis van het wettelijk voorgeschreven

huurverhogingspercentage (zoals gegeven door het Centraal Plan Bureau). Voor het eerst op 1 juli 2013.

- 7.5 Vanaf ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van de verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van deze huurovereenkomst, gericht aan het adres zijnde het werkelijke woonadres van de huurder. Huurder verplicht zich in geval hij/zij daadwerkelijk niet meer in het gehuurde woonachtig is, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen overeenkomstig 3.5 onder opgave van zijn/haar nieuwe adres, telefoonnummer en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde metten woon verlaat zonder opgave van zijn/haar nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

-8- Diversen

- 8.1 Verhuurder zal er voor zorgen dat het gehuurde met al hetgeen zich daarin bevindt verkeert in de staat zoals met huurder werd overeengekomen die bij beëindiging van deze overeenkomst en overhandiging van de sleutels het gehuurde in dezelfde staat zal opleveren en de inventaris weer op de oorspronkelijke plaats zal neerzetten.
- 8.2 Huurder is het niet toegestaan het gehuurde aan derden te verhuren tenzij daar schriftelijke toestemming voor is gegeven door verhuurder. Bij geconstateerde of door verhuurder vermoede onderhuur / medehuur zal de huurder aan de verhuurder een direct opelsbare boete per dag van € 100 (zegge honderd euro en nul cent) verschuldigd zijn. Bij discussies omtrent eventuele onderverhuur / medeverhuur zal de huurder, de verhuurder dienen aan te tonen dat het gehuurde zijn hoofdverblijf is.
- 8.3 Huurder is het niet toegestaan om huisdieren te houden tenzij daar schriftelijke toestemming voor is gegeven door verhuurder.
- 8.4 Huurder is volledig verantwoordelijk voor alle schade veroorzaakt door spijkers en/of schroeven, behang, stickers, etc.
- 8.5 Als aanvulling op 8.4 geldt dat huurder generlei verandering van blijvende aard in of aan het gehuurde mag aanbrengen.
- 8.6 Huurder dient na opzegging van het gehuurde, tenminste een maand voor beëindiging van deze overeenkomst zijn volledige medewerking te verlenen aan : -1- de verhuurder om deze de mogelijkheid te geven de woning te bezichtigen met aspirant huurders/ kopers om zodoende de woning bij leegstand direct weer te kunnen verhuren en/of te verkopen -2- het op laten hangen van "te huur" borden / biljetten of stickers.
- 8.7 Verhuurder verklaart hierbij dat hij volledig bevoegd is het gehuurde overeenkomstig deze huurovereenkomst te verhuren.
- 8.8 Huurder verklaart hierbij dat hij volledig bevoegd is het gehuurde in overeenstemming met deze huurovereenkomst te huren en deze overeenkomst te tekenen.
- 8.9 Huurder verklaart voorts te weten dat verhuurder een sleutel van het gehuurde bezit om eventuele (nood) reparaties te kunnen uitvoeren. In het kader daarvan is het de huurder dan ook niet toegestaan de sloten uit te wisselen of anderszins te modificeren, tenzij verhuurder daar schriftelijk, uitdrukkelijk, toestemming voor geeft.
- 8.10 Indien de woonruimte op de afgesproken einddatum niet leeg opgeleverd wordt, dan zal voor iedere volgende dag dat de woonruimte niet voor de verhuurder beschikbaar is € 100 per dag aan de huurder in rekening worden gebracht.
- 8.11 Indien in de woonruimte witgoed aanwezig is, is huurder zelf verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan. Hierbij valt te denken aan het gebruik van zout in een vaatwasmachine, etc.
- 8.12 Behoudens expliciete toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan satellietantennes te plaatsen.
- 8.13 Alle lokale/gemeentelijke belastingen en kosten, zoals bijvoorbeeld afvalstoffen-, waterschap- en zuiveringsheffingen, zijn voor rekening van huurder.
- 8.14 Huurder is verplicht een inboedelverzekering af te sluiten voor alles dat in het gehuurde geplaatst zal worden. Doet hij dit niet dan is hij ervan op de hoogte dat alle geleden schade door b.v. lekkage, inbraak e.d. NIET op de verhuurder verhaald kunnen worden.
- 8.15 Verhuurder wijst huurder op zijn verplichting dat volgens de regels van de Gemeente Den Haag huurder een huisvestingsvergunning dient aan te vragen. Indien huurder dit verzuimd zal de huurovereenkomst ontbonden worden.
- 8.16 heeft de huurder op de hoogte gesteld van het risico dat bewoning van het gehuurde met 2 of meer dan 2 personen die geen gezin vormen of een duurzaam huishouden voeren met zich meebrengt. Te weten: controle en ontruiming door de gemeente Den Haag. Bij bewoning door 2 personen kan er op verzoek van de huurder een onttrekkingsvergunning aangevraagd worden, indien huurder verzoekt deze vergunning aan te vragen zijn de kosten van deze vergunning voor huurder.
- 8.17 Voor de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte wordt huurder verwezen naar de website www.duinzigt.nl.
- 8.17 Wanneer huurder de huur opzegt dient hij/zij zelf een check-out afspraak in te plannen met de verhuurder. Huurder is ervan bewust dat ten tijde van de check-out de woning in de oorspronkelijke staat cq de staat ten tijde van de check-in opgeleverd dient te worden (zie tevens check-out info overhandigd ten tijde van de check-in). Huurder bepaalt zelf de dag van de check-out en dient hiervoor tijdig een afspraak te maken met het Verhuurkantoor via Met het overhandigen van de sleutel bij de check-out gaat huurder er expliciet mee akkoord dat alle gebreken t.o.v. de check-in waar huurder verantwoordelijk voor is verholpen zullen worden. Huurder is reeds bij de check-in d.m.v. een overhandigde check-list op de hoogte gebracht in welke staat het gehuurde achtergelaten dient te worden. De kosten voor het verhelpen van de gebreken zullen van de betaalde borg worden ingehouden.
- 8.18 Huurder verklaart over een Wettelijke Aansprakelijkheidsverzekering te beschikken, zoniet dan zal hij/ zij direct een dergelijke verzekering afsluiten. Tevens is huurder verplicht een glasverzekering af te sluiten.
- 8.19 Huurder verklaart van verhuurder te hebben ontvangen: 2 sleutel(s), deze dienen bij beëindiging weer volledig ingeleverd te worden. Indien huurder niet alle sleutels inlevert geldt er een boete van EUR 25 per sleutel.

Machtiging

Ondergetekende verleent hierbij tot wederopzegging machtiging aan:
hieronder genoemde rekening bedragen af te schrijven wegens: Huur.

om van zijn/ haar

Rekeningnummer:

Ondergetekende verklaart zich akkoord met de spelregels van het machtingen zoals onderstaand vermeld:

- de machtiging kan door u alleen schriftelijk bij _____ worden ingetrokken (de machtiging vervalt zodra deze huurovereenkomst ontbonden dan wel beëindigd wordt);
- als u het niet eens bent met een afschrijving heeft u een maand de tijd het bedrag terug te boeken;
- het bedrag wordt op of omstreeks de 1e van iedere maand afgeschreven;
- indien de bankrekening onvoldoende saldo heeft zullen alle incasso kosten voor rekening van huur (ondergetekende) komen.

Aldus opgemaakt te Den Haag op 22 mei 2012.

Algemene voorwaarden

U staat op het punt via een kamer/ etage/ appartement/ pand, etc. te huren. Voordat u dat doet verzoeken wij u nogmaals onze Algemene Voorwaarden aandachtig door te lezen (waar u al eerder akkoord mee bent gegaan ook nog eens rustig op onze website kunt nalezen). Door dit formulier te ondertekenen verklaart u uitdrukkelijk dat u het met onze Algemene Voorwaarden eens bent.

ALGEMENE VOORWAARDEN BEMIDDELING DOOR DUINZIGT WOONSERVICE BV.

1. De door u verstrekte gegevens zijn juist en naar beste weten ingevoerd.
2. De door u verstrekte gegevens worden strikt vertrouwelijk behandeld.
3. U heeft expliciet opdracht gegeven tot het zoeken van geschikte woonruimte.
4. kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor enige informatie die op onze website (of gelieerde website) of andere informatiedragers staat (of zal staan).
5. De door u verstrekte gegevens kunnen en mogen door op juistheid en echtheid gecontroleerd worden, tevens kan op verzoek van een eigenaar van een woning die u wenst te huren controleren of u in aanraking bent geweest met justitie, deurwaarders cq incassobureaus, etc.
6. Aan het ondertekenen van deze algemene voorwaarden kan geen recht op toewijzing worden verleend.
7. Voordat u bij een woonruimte huurt dienen sowieso de volgende gegevens aangeleverd te worden: origineel identiteitsbewijs, recent bankafschrift, verhuurdersverklaring, loonstrook en/ of arbeidscontract en in geval van een tijdelijk contract een werkgeversverklaring. In geval u student bent dienen de gegevens (ID, bankafschrift en loonstrook) van een garantsteller aangeleverd te worden.
8. Indien u een woning krijgt toegewezen zal u een huurcontract ondertekenen dat bij gebruikelijk is.
9. Er kan nooit een optie op een woning worden genomen.
10. Alle mondelinge en schriftelijke mededelingen betreffende enige verhuur van een woning worden geacht te zijn gedaan op basis van toestemming van de verhuurder (is niet verantwoordelijk voor de juistheid). Mocht achteraf blijken dat er geen toestemming is verkregen dan zal de verhuur niet tot stand zijn gekomen en zal aan enige mededeling onzerzijds of een aanbetaling geen enkel recht kunnen worden ontleend, iedere vorm van aansprakelijkheid onzerzijds wordt hierbij uitgesloten.
11. De uiteindelijke toewijzing van een woning ligt altijd bij de verhuurder c.q eigenaar.
12. Alle door gedane aanbiedingen van woonruimte c.q. bedrijfsruimte, zowel schriftelijk als mondeling, zijn vrijblijvend. U kan hieraan geen rechten ontleen.
13. Het inschrijfgeld om gebruik te kunnen maken van de diensten van bedraagt € 40.
14. Uitsluitend indien u een woning via krijgt toegewezen ontvangt u uw inschrijfgeld retour, in alle andere gevallen kunt u pertinent geen aanspraak op restitutie maken.
15. Bij het niet verschijnen op een door u gemaakte bezichtigingsafspraken vervalt uw inschrijving cq. uw inschrijfgeld vervalt daardoor ook aan
16. Bij verhuur wordt eenmalig een courtage betaald gelijk aan een totale maand huur (d.w.z. gelijk aan het maandelijks te betalen bedrag aan verhuurder) plus 19% BTW, hiermee gaat u expliciet akkoord. In sommige (bepaalde) gevallen betaalt u slechts 50% courtage of helemaal geen commissie (dit staat duidelijk bij de pandinformatie vermeld. Indien niets staat vermeld betaalt u de volledige commissie). In geval van korting meer dan 20% op de courtage komt de restitutie van €40 inschrijfgeld en de 10% korting die werknemers van internationale organisaties ontvangen te vervallen.
17. Indien u een woning huurt en de daarbijhorende huurovereenkomst ondertekent verplicht u zich om de huur, waarborgsom en bemiddelingskosten (inclusief BTW) te voldoen middels een overschrijving, pin- of contante betaling op kantoor.
18. Op de opleveringsdatum van uw eventueel toegewezen woning dient u aan de bepalingen 7 en 17 voldaan te hebben. Totdat u de bepalingen 7 en 17 heeft voldaan zal een eventuele huurovereenkomst niet rechtsgeldig zijn en kan derhalve van rechtswege (zonder gerechtelijke tussenkomst) direct ontbonden worden. De sleutels van de woning worden pertinent niet overhandigd voordat u aan punt 7 en 17 heeft voldaan.
19. Nadat u een woning hebt toegewezen gekregen vervalt uw inschrijving bij
20. LET OP; Bij annulering uwerzijds (ook in geval u per e-mail of een mondelinge toezegging tot huur hebt gedaan), om welke reden dan ook, bent u sowieso gebonden aan 1 maand huur voor de opleveringsdatum te betalen alsmede de courtage (bemiddelingskosten) zoals vermeld in punt 16.
21. Na betaling van de verschuldigde bedragen aan vervalt onze verantwoordelijkheid en heeft u vanaf dat moment uitsluitend verplichtingen jegens de verhuurder cq. beheerder.
22. Een eventueel huurcontract wordt opgesteld tussen de huurder en de verhuurder. is hierin dus geen partij en kan dus zodoende ook niet verantwoordelijk gehouden worden voor eventuele nalatigheid of injuiste informatie van één van beide partijen.
23. Indien u opnieuw via een woonruimte huurt dan dient u de courtage zoals bepaald in punt 14 opnieuw te betalen, echter kan er wel een korting gehanteerd worden. De eventuele korting wordt eenzijdig door bepaald.
24. kan pertinent niet aansprakelijk (direct, noch indirect) gehouden worden voor de juistheid van legitimaties, (arbeids)contracten, loonstroken, e.d.

25. Indien u ZZP-er bent dient u er rekening mee te houden dat u 3 maanden borg dient te betalen.
26. Uw gegevens kunnen gebruikt worden om u aanbiedingen (van woningen) te sturen.
27. ' kan nimmer (direct of indirect) aansprakelijk gehouden worden voor de hoogte van een huurprijs. Niet door de huurder, noch door de verhuurder.
28. De huurprijs die (aan een verhuurder) adviseert hoeft niet noodzakelijkerwijs conform de puntentelling van de huurcommissie te zijn. Zowel huurder als verhuurder kunnen en zullen daarvoor niet aansprakelijk (kunnen) houden. De verhuurder blijft uiteindelijk zelf aansprakelijk voor de hoogte van de huurprijs.

Wij, , hebben de bovenstaande bepalingen (Algemene voorwaarden van) aandachtig doorgelezen, wij begrijpen het bovenstaande en gaan er onvoorwaardelijk mee akkoord.

Aldus opgemaakt te Den Haag op 22 mei 2012.

Huurder

Huurder

GARANTSTELLING

, hierna te noemen verhuurder

&

, hierna te noemen huurder

&

, hierna te noemen garantiegever

Zijn de volgende onherroepelijke overeenkomst aangegaan:

-1- Omschrijving

- 1.1 Deze overeenkomst heeft betrekking op de huurpenningen en alle geldelijke verplichtingen die direct of indirect uit de huurovereenkomst met betrekking tot Bezuidenhoutseweg 265 AIII te Den Haag voortvloeien.
- 1.2 Aangezien verhuurder nadere zekerheid wenst dat de huurpenningen van bovengenoemd contract worden voldaan stelt garantiegever zich volledig garant om alle aan verhuurder te betalen bedragen uit hoofde van het contract te betalen.

-2- Duur

- 2.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur en de (eventuele) verlenging van de bovengenoemde huurovereenkomst.
- 2.2 Zodra de huurovereenkomst beëindigd wordt blijft garantiesteller nog 12 maanden na beëindiging aansprakelijk voor de verplichtingen die voortkomen uit of verband houden met de huurovereenkomst van de in artikel 1.1 genoemde woonruimte.

-3- Betalingsverplichting

- 3.1 Garantiesteller is direct op eerste verzoek van verhuurder aan verhuurder verschuldigd:
 - de huurprijs (zie 4.3 van het huurcontract) plus eventuele achterstanden
 - bijkomende leveringen & diensten (zie punt 14.1 t/m 14.7 van de algemene bepalingen)
 - iedere andere verplichting die uit de huurovereenkomst kan voortkomen.

-4- Personalia, betaling & waarborgsom

- 4.1 Voordat het object betrokken kan worden c.q. de huurovereenkomst in kan gaan dienen sowieso bij verhuurder aanwezig te zijn: een fotokopie identiteitsbewijs, fotokopie loonstrook, fotokopie bank- of giroafschrift van garantiegever (en indien garantiegever gehuwd is en/of geregistreerd partner is dienen ook de gegevens van de partner aanwezig te zijn).

-5- Wijzigingen & geschillen

- 5.1 Iedere wijziging van of toevoeging aan deze overeenkomst dient schriftelijk te gebeuren. Bij alle handelingen zal worden uitgegaan van de Nederlandse wetgeving.
- 5.2 Eventuele geschillen zullen worden voorgelegd aan het kantongerecht te Den Haag. Alle kosten die verhuurder moet maken in geval van een geschil zijn voor rekening van huurder / garantiegever, tenzij de rechter anders bepaalt.

-6- Verduidelijking

Het is garantiegever volledig duidelijk dat hij feitelijk verantwoordelijk is voor huurder en/of bijkomende kosten bij ingebreke blijven van huurder. Indien huurder zijn verplichtingen niet of gedeeltelijk nakomt is garantiegever volledig aansprakelijk tot een maximum van € 7.800,- (te weten een jaar huur) eventuele rente en kosten daar nog bijkomend.

Paraaf garantiegever voor bovenstaand artikel: _____

-7- Gehuwd of Geregistreerd partnerschap van de garantiegever

- 7.1 Door ondertekening van deze garantstelling, verklaart de garantiegever (wel/niet) gehuwd te zijn en/of geregistreerd partner te zijn. In het geval dat garantiegever wel gehuwd is en/of wel geregistreerd partner is zal zijn echtgen(o)te(e) /geregistreerd partner hieronder meeteekenen ten blijke van zijn of haar toestemming als wettelijk vereist.

Aldus opgemaakt in drievoud te Den Haag op 22 mei 2012,

/Huurder

/Garantiegever

Garantiegever
(handtekening echtgen(o)te(e)
indien getrouwd)

Let op, er dient SOW/ESO een kopie legitimatiebewijs te worden overlegd van zowel de garantiegever als van de echtgen(o)te(e)!

Allonge 1 behorende bij de 'Huurovereenkomst Woonruimte' met bijhorende Algemene Bepalingen d.d. 30 juli 2003 betreffende de zelfstandige woonruimte aan de Bezuidenhoutseweg 265A-III (3^e etage), 2594 AN te Den Haag, ingegaan per 1 juni 2012.

ONDERGETEKENDEN:

Ten deze vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid _____, statutair gevestigd te _____, kantoorhoudende aan de _____, ingeschreven in de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer: _____, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap _____, statutair gevestigd te _____ kantoorhoudende aan de _____, ingeschreven in de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer: _____ ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door _____, directeur, geboren op _____

hierna te noemen: **"Verhuurders"**,

EN

1

hierna te noemen: **"Huurder 1"**

2

hierna te noemen: **"Huurder 2"**

hierna Huurder 1 en Huurder 2 gezamenlijk ook te noemen: **"Huurders"**

hierna, Verhuurders en Huurders gezamenlijk ook te noemen : **"Partijen"**

OVERWEGENDE:

- Partijen hebben met ingang van 1 juni 2012 voor de duur van één (1) jaar een huurovereenkomst met bijbehorende Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte d.d. 30 juli 2003 gesloten met betrekking tot de zelfstandige woning gelegen aan de Bezuidenhoutseweg 265 A-III (2594 AN) te Den Haag, zijnde een gestoffeerde driekamerwoning gelegen op de derde verdieping en voorzien van centrale verwarming (waarvan de aanwezige gezamenlijke cv-ketel zich bevindt in de woonruimte aan de Bezuidenhoutseweg 265-B op de begane grond), hierna te noemen : de “**Huurovereenkomst**”;
- De Huurovereenkomst loopt thans door voor onbepaalde tijd;
- Huurders zijn - naast de kale huurprijs die bij aanvang van de Huurovereenkomst **EUR 630,-** per maand bedroeg – bij vooruitbetaling aan Verhuurders verschuldigd een voorschot van **EUR 20,00** per maand op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten (servicekosten) die gespecificeerd zijn in artikel 4 van de Huurovereenkomst, op welke vergoeding een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening wordt toegepast; het genoemde voorschot van EUR 20,00 heeft betrekking op de levering van uitsluitend water.
- In de Huurovereenkomst is ten onrechte niet opgenomen dat er eveneens een voorschot betaald dient te worden voor het verbruik van gas en elektra voor de gezamenlijke centrale verwarming alsmede het verbruik van elektra voor de verlichting in de gemeenschappelijk ruimten, terwijl Verhuurders al het voornoemde wel hebben geleverd aan Huurders en Huurders hiervan gebruik hebben gemaakt.
- Verhuurders hebben over de periode 01-06-2012 tot 4-05-2013 alsmede de periode 4-05-2013 tot 4-05-2014 aan Huurders overzichten verstrekt van de kosten van de bijkomende leveringen en diensten, zijnde de levering van gas voor de gezamenlijke centrale verwarming en water, ten behoeve van Huurders;
- Uit deze overzichten blijkt dat het door Huurders te betalen voorschot voor de vergoeding van leveringen en diensten van in totaal EUR 20,- per maand ontoereikend is geweest en dat Huurders aan Verhuurders alsnog na verrekening over voornoemde periodes de som van in totaal **EUR 1.760,72** verschuldigd zijn;
- Huurders stellen zich op het standpunt dat Verhuurders Huurders hiervan in een late fase op de hoogte hebben gebracht.
- Verhuurders hebben Huurders voorts aangegeven een wijziging te verlangen in de in artikel 4 van de Huurovereenkomst omschreven leveringen en diensten en dienen zij het voorschot van Euro 20,- op de vergoeding van deze leveringen en diensten, nu deze niet kostendekkend zijn, te verhogen.

- Partijen hebben over al het vorenstaande uitgebreid overleg gevoerd waaruit over en weer afspraken zijn voortgevloeid en zij wensen de door hun gemaakte afspraken als volgt vast te leggen in de onderhavige allonge, welke een onverbreekelijk deel zal uitmaken van de Huurovereenkomst en de daarop van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 - Huurprijs

In afwijking van artikel 4.4 van de Huurovereenkomst bedraagt de kale huurprijs met ingang van 1 juli 2014 € 681,41 per maand.

Artikel 2 – Bijkomende leveringen en diensten (servicekosten)

2.1 In afwijking van artikel 4.4. van de Huurovereenkomst bedraagt het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten (servicekosten) met ingang van 1 januari 2015 € 77,00 per maand.

2.2. In afwijking van artikel 4 van de Huurovereenkomst betreffen met ingang van 1 januari 2015 de door of vanwege Verhuurders voor Huurders te verzorgen bijkomende leveringen en diensten uitsluitend:

- levering van gas ten behoeve van de gezamenlijke centrale verwarming in de door Huurders gehuurde ruimte, alsmede in de algemene ruimten;
- levering van water;
- het digitaal registreren van het warmtegebruik per radiator in de door Huurders gehuurde ruimte en de algemene ruimten met betrekking tot de gezamenlijke cv-ketel;
- levering van elektriciteit voor de verlichting van de algemene ruimten alsmede voor de gezamenlijke centrale verwarming.

2.3 Het voorschot op de vergoeding voor de door of namens Verhuurders te verzorgen bijkomende leveringen en diensten bestaat uit de volgende bestanddelen en is als volgt opgebouwd :

- | | |
|---|---------|
| - verbruik van gas t.b.v. de gezamenlijke centrale verwarming in het gehuurde alsmede in de algemene ruimten: | € 50,00 |
| - verbruik van water: | € 20,00 |
| - het digitaal registreren van het warmtegebruik per radiator in het gehuurde alsmede in de algemene ruimten met betrekking tot de gezamenlijke cv-ketel: | € 3,50 |
| - verbruik van elektriciteit voor de verlichting van de algemene ruimten alsmede voor de gezamenlijke centrale verwarming | € 3,50 |

Zodat Huurders per maand bij vooruitbetaling in totaal hebben te voldoen:

€ 77,00

2.4 De in artikel 2.3 genoemde voorschotten voor de bijkomende leveringen en diensten worden verrekend volgens de navolgende verdeelsleutel:

- De gemaakte kosten m.b.t. het verbruik van gas, elektra en digitale registratie inzake de centrale verwarming in de algemene ruimten en de verlichting in de algemene ruimten worden evenredig verdeeld over de acht (8) appartementen gelegen aan de Bezuidenhoutseweg 265-A, 265-AI, 265A-II, 265A-III en/of 265-B, 265B-I, 265-BII en 265B-III.
- De kosten voor de gaslevering t.b.v. de gezamenlijke centrale verwarming in de gehuurde ruimte worden afgerekend op basis van de gehuurde vierkante meters. Nadat de meters voor de digitale warmteregistratie zijn geplaatst, zullen de kosten voor de gaslevering t.b.v. de gezamenlijke centrale verwarming in de gehuurde ruimte worden afgerekend op basis van het gemeten verbruik.
- De kosten voor de levering van water wordt afgerekend op basis van het aantal gebruikers per appartement te verrekenen over de 4 appartementen gelegen aan de Bezuidenhoutseweg 265A, 265A-I, 265A-II, 265A-III.
- De kosten voor de digitale warmteregistratie inzake de gehuurde ruimte worden per woning berekend.

2.5 De kosten van onderhoud van de centrale verwarming alsmede de administratiekosten komen met ingang van 1 januari 2015 voor rekening van Verhuurders en worden per voornoemde datum niet meer doorbelast aan Huurders.

2.6 Hetgeen Huurders over de periode **1 juni 2012 tot en met december 2013** blijkt het overzicht rekening houdende met de door Huurders voldane voorschotbetalingen, te weinig hebben betaald, zijnde de som van in totaal **EUR 1.463,43** welke op grond van de Huurovereenkomst en de Algemene Bepalingen aan Verhuurders dient te worden bijbetaald, wordt door Verhuurders geheel onverplicht en zuiver uit coulance volledig kwijtgescholden aan Huurders. Aan de kwijtschelding van deze vordering van Verhuurders jegens Huurders van ad in totaal **EUR 1.463,43** kunnen Huurders geen rechten ontleen ten aanzien van andere zaken die voortkomen uit de rechtsverhouding tussen Verhuurders en Huurders en in rechte kan hierop door Huurders geen aanspraak worden gemaakt.

2.7 Huurders erkennen het bestaan van de vordering van Verhuurders jegens Huurders bestaande uit hetgeen Huurders over de periode vanaf **1 januari 2014 tot en met 31 december 2014** blijkt het overzicht rekening houdende met de door Huurders voldane voorschotbetalingen te weinig hebben betaald, zijnde som van in totaal **EUR 776,43** en voornoemd bedrag dient op eerste verzoek van Verhuurders binnen een maand na verstrekking van het overzicht te worden voldaan aan Verhuurders, zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurders op Verhuurders hebben of meent te hebben, tenzij Partijen een separate schriftelijke betalingsregeling hebben getroffen, in welk geval deze als Bijlage 3 aan deze allonge zal worden aangehecht.

Artikel 3 – Betalingen

In afwijking van artikel 5.2 van de Huurovereenkomst dienen – zoals Huurder reeds is bekend - alle (huur)betalingen te geschieden op _____ ten name van _____, onder vermelding van het adres van de gehuurde ruimte en de maand waarop de (huur)betalingen betrekking hebben.

Artikel 4 – Overige bepalingen

5.1. Voor het overige blijft het bepaalde in de Huurovereenkomst en de daarop van toepassing verklaarde Algemene bepalingen ongewijzigd gelden.

5.2 Een kopie van de Huurovereenkomst en de daarop van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen is aan deze allonge gehecht en maakt hiervan een onverbrekelijk onderdeel uit.

5.3 De ongeldigheid van enige bepaling uit deze allonge laat de verbindendheid van de overige bepalingen onverlet. In een dergelijk geval zullen Partijen in overleg treden om de betreffende bepaling te vervangen door een bepaling die wel verbindend is en waarbij zo min mogelijk zal worden afgeweken van de betreffende onverbindend geachte bepaling.

5.4 De administratieve en andere bijkomende kosten voor het opstellen van deze allonge zijn voor rekening van Verhuurders.

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud:

Den Haag 04-07-2015

Den Haag, ..

(Huurder 1)

(namens Verhuurders)

Den Haag 04-01-2015

(Huurder 2)

Bijlage:

1. Huurovereenkomst met bijbehorende Algemene Bepalingen.
2. Overzicht berekening servicekosten over de periode 5 mei 2012 t/m december 2014 en nieuwe huurprijs.
3. Betalingsregeling inzake afrekening 2014

ALLONGE 2

Allonge 2 horende bij de huurovereenkomst d.d. 22 mei 2012 zoals deze thans geldt tussen:

, hierna te noemen beheerder

&

&

, hierna te noemen huurder

zijn het volgende overeengekomen:

Huurder huurt per 01-06-2012 de woonruimte, gelegen aan de **BEZUIDENHOUTSEWEG 265 AIII, 2594 AN, DEN HAAG**, van verhuurder overeenkomstig de huurovereenkomst d.d. 22 mei 2012, hierna te noemen "de huurovereenkomst".

Met ingang van 1-1-2015 wordt artikel 4.4 in de huurovereenkomst vervangen door onderstaande, rekening houdend met de aanpassing van de servicekosten opgenomen in Allonge 1.

4.4 Per betaal periode bedraagt:

- de kale huurprijs*	€ 585,-
- verbruik van gas t.b.v. de gezamenlijke centrale verwarming	€ 50,-
- verbruik van water	€ 20,-
- het digitaal registreren van het warmtegebruik per radiator in het gehuurde alsmede in de algemene ruimten met betrekking tot de gezamenlijke cv-ketel	€ 3,50
- verbruik van elektriciteit voor de verlichting van de algemene ruimten alsmede voor de gezamenlijke centrale verwarming	€ 3,50
Totaal	€ 662,- +

*De kale huurprijs zal voor het eerst verhoogd worden op 1-7-2016.

Voorts blijven, indien en voor zover daarvan in deze allonge niet is afgeweken, alle voorwaarden en condities uit de in hoofde genoemde huurovereenkomst en allonge 1 volledig en onverminderd van kracht tussen huurder en verhuurder.

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud;

Den Haag, 4 augustus 2015