DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Westlandgracht 227, AMSTERDAM



Beneden- en bovenwoning
Gebouwd in 1935

Beschrijving

Geheel pand op eigen grond, bestaande uit een benedenwoning met tuin en drie bovenwoningen met afzonderlijke berging op zolder.
De woningen zijn verhuurd.

Huuropbrengsten per maand:
227-H : € 670,99
227-I : € 746,37
227-II : € 724,04
227-III : € 1038,74

De huur van 227-H is per 1 november opgezegd en de woning wordt leeg en vrij van huur opgeleverd.

Afmetingen excl. externe bergruimte:
227-H : 62m² (BAG) , 64,3m² (NEN)
227-I : 60m² (BAG) , 62,4m² (NEN)
227-II : 58m² (BAG)
227-III : 58m² (BAG)

Alle maten zijn puur indicatief en aangedragen door derden. Verkoper is niet in staat gesteld om alle ruimten op te nemen / op te laten nemen / in te (laten) meten.
Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid m.b.t. de correctheid van de aangedragen gegevens.

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 7 oktober 2019
Inzet	maandag 7 oktober 2019 vanaf 18:00
Afslag	maandag 7 oktober 2019 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Buma | Algera Notariaat Prins Hendriklaan 27-29 1075 AZ Amsterdam T: 020 305 89 22 F: 020 305 89 33 E: info@banotariaat.nl

De Eerste Amsterdamse
Entrepotdok 25
1018 AD Amsterdam
T: 020 214 89 98
E: info@eersteamsterdamse.nl

Behandelaar	Dhr. mr. S.A.J. Algera
Bezichtiging	dinsdag 17 september 2019, van 14:00 tot 16:00 donderdag 19 september 2019, van 14:00 tot 16:00 dinsdag 24 september 2019, van 14:00 tot 16:00 donderdag 26 september 2019, van 14:00 tot 16:00 dinsdag 1 oktober 2019, van 14:00 tot 16:00 donderdag 3 oktober 2019, van 14:00 tot 16:00 maandag 7 oktober 2019, van 14:00 tot 16:00 Directiemakelaar: B.P. Postema en mr R.P. Rappange (Rappange Makelaardij B.V., 020-6240363, makelaardij@rappange.com).
Lasten	Waterschapslasten, € 173,23 jaarlijks Rioolrecht, € 524,48 jaarlijks OZB, € 488,02 jaarlijks











Kenmerken



Woningtype	Beneden- en bovenwoning
Bouwjaar	1935
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Rappange Makelaardij B.V. Prinsengracht 255-259 1016 GV Amsterdam T: 020 624 03 63 E: makelaardij@rappange.com
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Verhuurd
Kadastrale omschrijving	Het pand is kadastraal bekend gemeente Sloten, Sectie O, nummer 1427.



Financieel

Inzetpremie	€12.000,00 excl. BTW t.l.v. verkoper

Bijzonderheden

energie (EPA)
M.b.t. het /de registergoed(eren) verklaart verkoper dat hij wel beschikt over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen.

NEN 2580
M.b.t. het/de registergoed(eren) verklaart verkoper dat, hij niet in de mogelijkheid is gesteld het registergoed volledig volgens de NEN2580 op te meten en dat de eventueel vermelde bvo volgens informatie is verkregen.

garanties/aansprakelijkheid
De verkoper geeft geen garantie / is niet aansprakelijk voor hetgeen mondeling danwel schriftelijk is medegedeeld etc.

aanschrijvingen
Geen.

publiekrechtelijke beperkingen
Blijkens een kadastraal uittreksel per 06-08-2019 zijn de navolgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:
"Huisvestingsverordening, splitsingvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014 betrokken gemeente Amsterdam, afkomstig uit stuk 3851, ingeschreven op 01-01-2010".

milieu
M.b.t. de registergoederen verklaart verkoper dat hem geen informatie bekend is m.b.t. de bodem, asbest, septictanks etc.

risico
Alle risico's, waaronder het krakersrisico, zijn vanaf de gunning voor rekening van de koper.

ontruiming
Niet van toepassing.

VvE
Niet van toepassing.

kosten koper
Uiterlijk binnen 8 dagen dient koper te betalen:
- de kosten als bedoeld in art. 9 lid 1 onder a t/m d van de AVA/AVEA 2001;
- de waarborgsom;
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief art. 1.2.;
- courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- overdrachtsbelasting of BTW;
- kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- het honorarium van de notaris zijnde 0,75% van de koopsom, ex BTW;
- de kosten van ontruiming,

- etc.,
een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

kosten ontruiming
Zijn voor rekening en risico van de koper.

waarborgsommen
Door huurders zijn wel waarborgsommen betaald. De door de huurders betaalde waarborgsommen worden wel met de koper verrekend.

FINANCIËLE INFORMATIE
huuropbrengst
227-H : € 670,99
227-I : € 746,37
227-II : € 724,04
227-III : € 1038,74

227-H wordt uiterlijk 1 januari 2020 leeg en vrij van huur opgeleverd. De verhuisvergoeding bedraagt € 10.000,- en komt ten laste van koper.

lasten
OZB €488,02
Rioolrecht €524,48
Waterschapslasten €173,23

WOZ
Westlandgracht 227-H €337.000,00
Westlandgracht 227-I €317.000,00
Westlandgracht 227-II €317.000,00
Westlandgracht 227-III €317.000,00

aanvaarding
Na betaling der kooppenningen en het verder ter zake de veiling verschuldigde.

verrekening baten en lasten
De baten en lasten zijn vanaf de betaling der kooppenningen voor rekening van de koper.

betaling koopsom
De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op 7 november 2019.

plok
De plok bedraagt voor 227: € 12.000,00 exclusief BTW t.l.v. verkoper.
De plok wordt door verkoper uitbetaald aan de provisionele koper na ontvangst van een factuur van het betreffende bedrag met daarop het rekeningnummer waarop de plok uitbetaald kan worden uiterlijk 14 dagen van ontvangst van de factuur.

gunning
De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen 48 uur na de veiling van het betreffende perceel/of combinatie van percelen.

belasting
Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. Er is echter wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

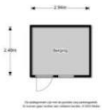




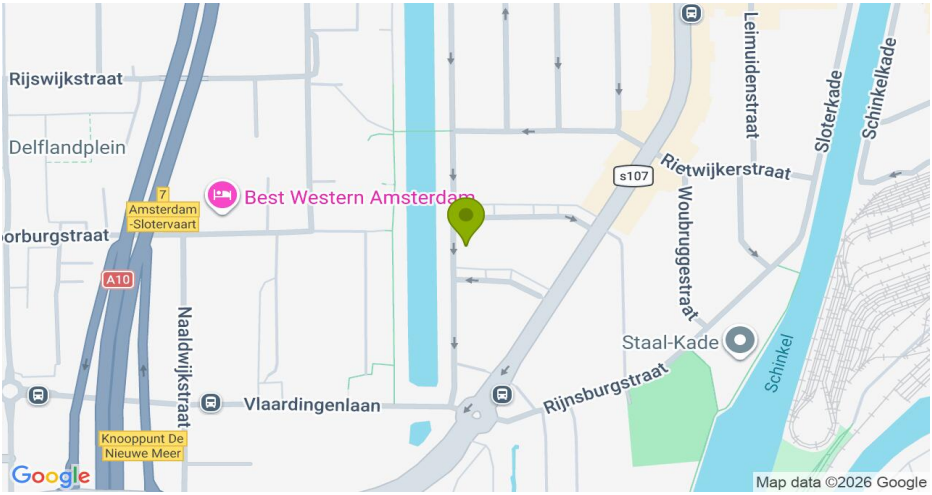


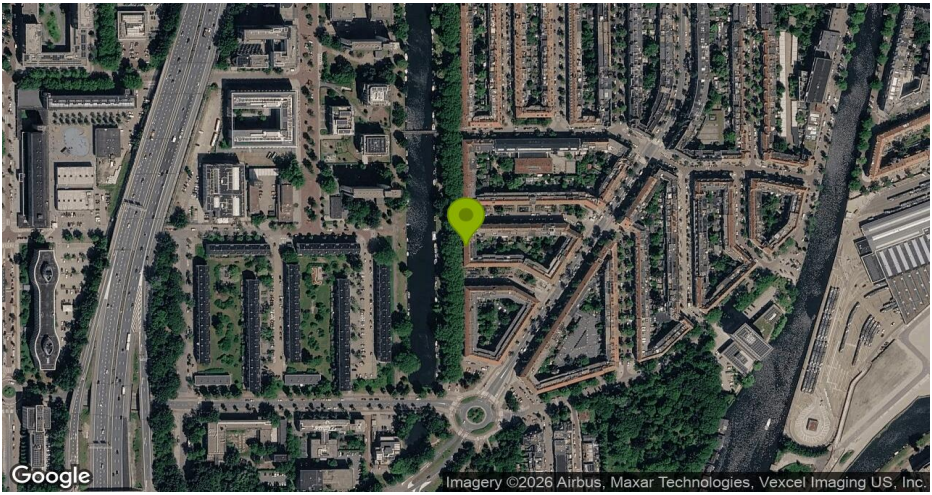









Rijswijkstraat
Delflandplein
Best Western Amsterdam
7
Amsterdam
-Slotervaart
orburgstraat
A10
Naaldwijkstraat
Vlaardingenlaan
Knooppunt De
Nieuwe Meer
Google
s107
Rietwijkerstraat
Leimuidenstraat
Sloterkade
Schinkelkade
Woubruggestraat
Staal-Kade
Schinkel
Rijnsburgstraat
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies, Vexcel Imaging US, Inc.

Kadastrale kaart

44363-kadastralekaart1059Westlandgracht.pdf

kadaster

BETREFT
Sloten Noord-Holland O 1427

UW REFERENTIE
Westlandgracht

GELEVERD OP
07-08-2019 - 13:48

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11038349635

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-08-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-08-2019 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Sloten Noord-Holland O 1427 Kadastrale objectidentificatie : 014120142770000
Locaties	Westlandgracht 227 1 1059 TP Amsterdam Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
	Westlandgracht 227 2 1059 TP Amsterdam Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
	Westlandgracht 227 3 1059 TP Amsterdam Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
	Westlandgracht 227 H 1059 TP Amsterdam Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	124 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	118152 - 484641
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014		
Betrokken gemeente	Amsterdam		
Afkomstig uit stuk	3851 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	01-01-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 7735/21 Amsterdam
Naam gerechtigde	Mevrouw Wilhelmina van Willigen

kadaster

BETREFT
Sloten Noord-Holland O 1427

UW REFERENTIE
Westlandgracht

GELEVERD OP
07-08-2019 - 13:48

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11038349635

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-08-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-08-2019 - 14:59

BLAD
2 van 2

Adres	Keizersgracht 578 1 1017 EN AMSTERDAM		
Geboren	21-07-1932	**te**	KAMPEN
Geboorteland	Nederland		
Overleden	02-11-2018 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

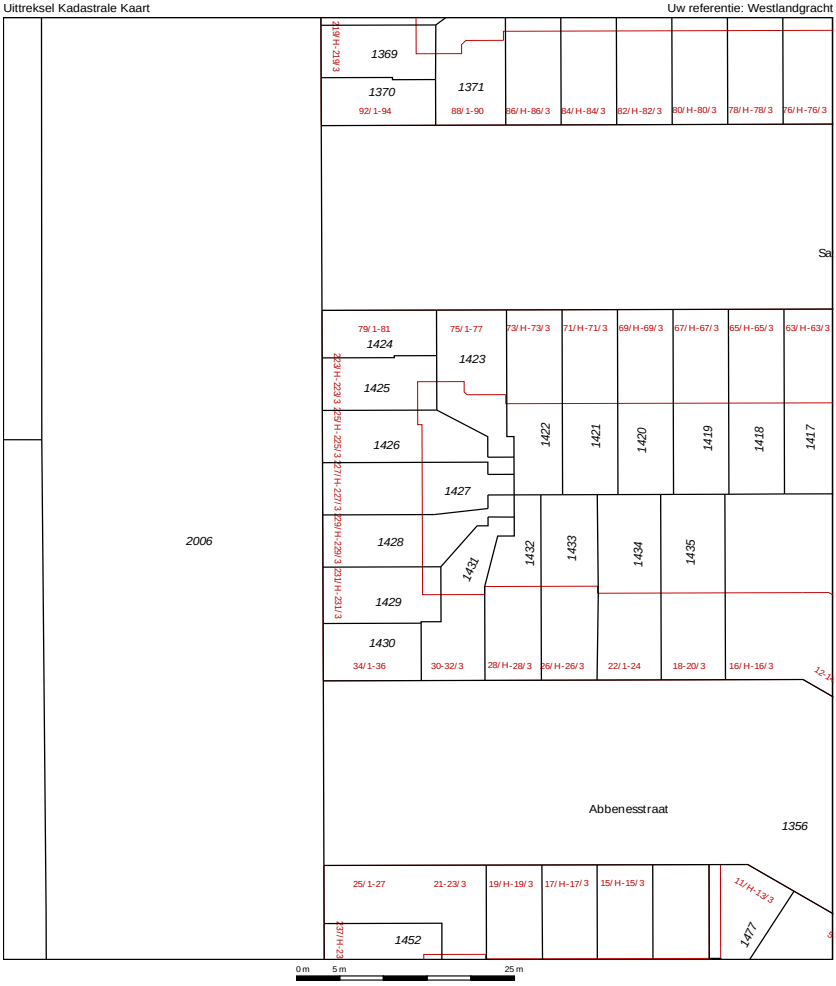
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Bijlage

44363_Kadastrale kaart.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Westlandgracht



12345	Deze kaart is noordgericht
	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing
	Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Sloten Noord-Holland
Sectie	O
Perceel	1427

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

44363_Kadastraal uittreksel 227.pdf

kadaster

BETREFT
Sloten Noord-Holland O 1427

UW REFERENTIE
Westlandgracht

GELEVERD OP
07-08-2019 - 13:48

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11038349635

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-08-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-08-2019 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Sloten Noord-Holland O 1427 Kadastrale objectidentificatie : 014120142770000
Locaties	Westlandgracht 227 1 1059 TP Amsterdam Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
	Westlandgracht 227 2 1059 TP Amsterdam Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
	Westlandgracht 227 3 1059 TP Amsterdam Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
	Westlandgracht 227 H 1059 TP Amsterdam Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	124 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	118152 - 484641
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014		
Betrokken gemeente	Amsterdam		
Afkomstig uit stuk	3851 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	**Ingeschreven op**	01-01-2010

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 7735/21 Amsterdam
Naam gerechtigde	Mevrouw Wilhelmina van Willigen

kadaster

BETREFT
Sloten Noord-Holland O 1427

UW REFERENTIE
Westlandgracht

GELEVERD OP
07-08-2019 - 13:48

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11038349635

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-08-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-08-2019 - 14:59

BLAD
2 van 2

Adres	Keizersgracht 578 1 1017 EN AMSTERDAM		
Geboren	21-07-1932	**te**	KAMPEN
Geboorteland	Nederland		
Overleden	02-11-2018 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

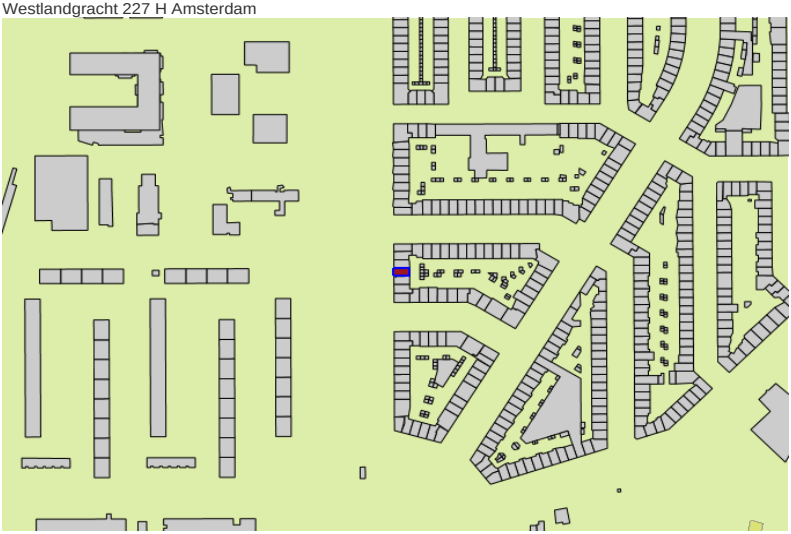
Bijlage

44363_BAG227-H.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Westlandgracht 227 H Amsterdam



Pand	
ID	0363100012120270
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1935
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010

Verblijfsobject	
ID	0363010000866890
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	62 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	02-11-2018

Documentdatum	02-11-2018
Documentnummer	GV00004088
Mutatiedatum	03-11-2018
Gerelateerd hoofdadres	0363200000325007
Gerelateerd pand	0363100012120270
Locatie	x:118138.000, y:484640.000

Nummeraanduiding

ID	0363200000325007
Postcode	1059TP
Huisnummer	227
Huisletter	
Huisnummer toev.	H
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-1935
Documentdatum	01-01-1935
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000004858

Openbare Ruimte

ID	0363300000004858
Naam	Westlandgracht
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014
Gerelateerde woonplaats	3594

Woonplaats

ID	3594
Naam	Amsterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014

Bronhouder

ID	0363
Naam	Amsterdam

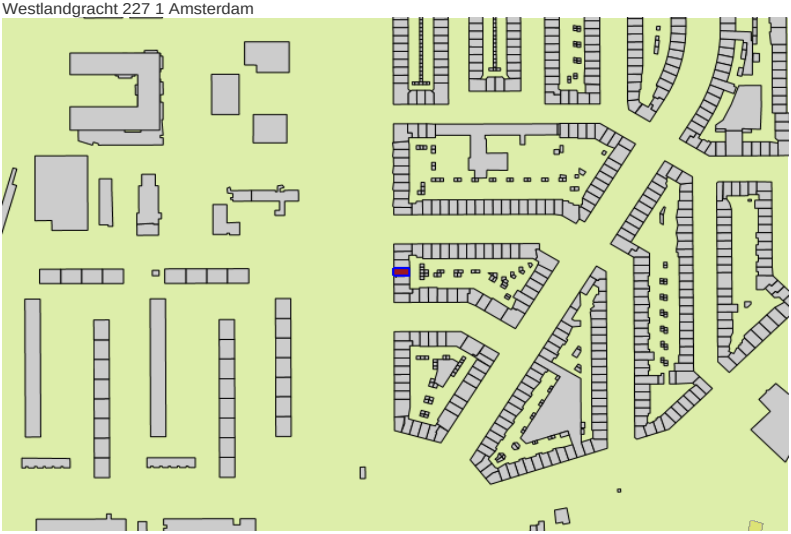
Bijlage

44363_BAG227-I.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Westlandgracht 227 1 Amsterdam



Pand	
ID	0363100012120270
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1935
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010

Verblijfsobject	
ID	0363010000866891
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	60 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	02-11-2018

Documentdatum	02-11-2018
Documentnummer	GV00004088
Mutatiedatum	03-11-2018
Gerelateerd hoofdadres	0363200000325008
Gerelateerd pand	0363100012120270
Locatie	x:118138.000, y:484640.000

Nummeraanduiding

ID	0363200000325008
Postcode	1059TP
Huisnummer	227
Huisletter	
Huisnummer toev.	1
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-1935
Documentdatum	01-01-1935
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000004858

Openbare Ruimte

ID	0363300000004858
Naam	Westlandgracht
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014
Gerelateerde woonplaats	3594

Woonplaats

ID	3594
Naam	Amsterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014

Bronhouder

ID	0363
Naam	Amsterdam

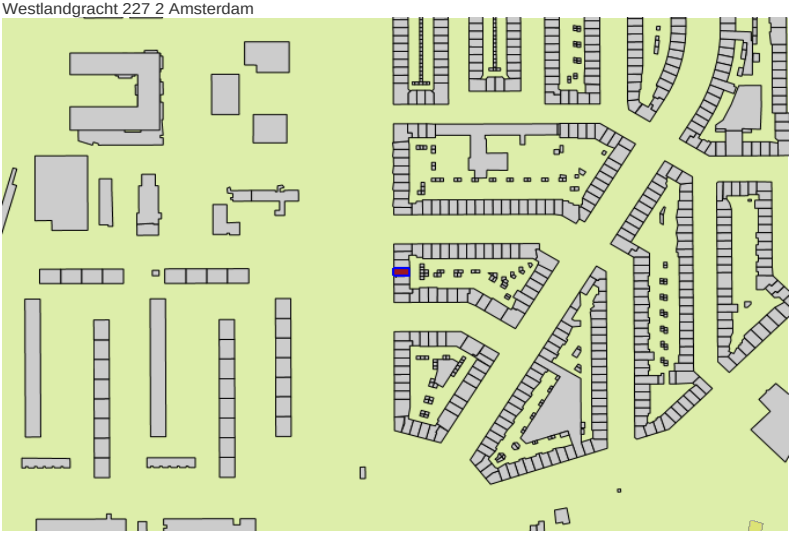
Bijlage

44363_BAG227-II.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Westlandgracht 227 2 Amsterdam



Pand	
ID	0363100012120270
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1935
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010

Verblijfsobject	
ID	0363010000866892
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	58 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-02-2013

Documentdatum	04-02-2013
Documentnummer	GV00001616_AC00AC
Mutatiedatum	10-02-2013
Gerelateerd hoofdadres	0363200000325009
Gerelateerd pand	0363100012120270
Locatie	x:118138.000, y:484640.000

Nummeraanduiding

ID	0363200000325009
Postcode	1059TP
Huisnummer	227
Huisletter	
Huisnummer toev.	2
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-1935
Documentdatum	01-01-1935
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000004858

Openbare Ruimte

ID	0363300000004858
Naam	Westlandgracht
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014
Gerelateerde woonplaats	3594

Woonplaats

ID	3594
Naam	Amsterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014

Bronhouder

ID	0363
Naam	Amsterdam

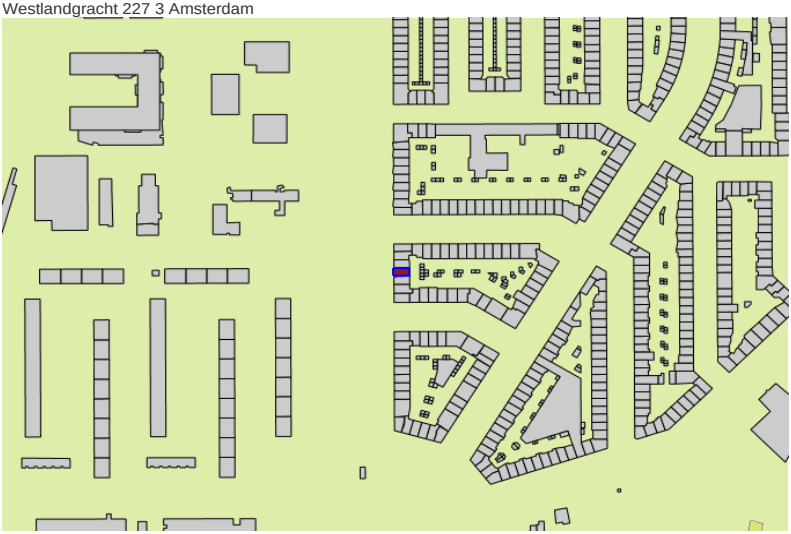
Bijlage

44363_BAG227-III.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Westlandgracht 227 3 Amsterdam



Pand	
ID	0363100012120270
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1935
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010

Verblijfsobject	
ID	0363010000866893
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	58 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-02-2013

Documentdatum	04-02-2013
Documentnummer	GV00001616_AC00AC
Mutatiedatum	10-02-2013
Gerelateerd hoofdadres	0363200000325010
Gerelateerd pand	0363100012120270
Locatie	x:118138.000, y:484640.000

Nummeraanduiding

ID	0363200000325010
Postcode	1059TP
Huisnummer	227
Huisletter	
Huisnummer toev.	3
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-1935
Documentdatum	01-01-1935
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000004858

Openbare Ruimte

ID	0363300000004858
Naam	Westlandgracht
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014
Gerelateerde woonplaats	3594

Woonplaats

ID	3594
Naam	Amsterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014

Bronhouder

ID	0363
Naam	Amsterdam

Bijlage

44363_Meetrapport Westlandgracht 227-H.pdf

MEETCERTIFICAAT

Meetcertificaat gebruiksoppervlakten en inhoud, meetrapport conform NEN 2580:2007/C1:2008

Datum Meetopname	24 juli 2019	*Meetbedrijf*	SooMedia	*SOO Media stelt meetcertificaten op conform de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen vastgesteld door de samenwerkende partijen Aedes, BAG BAO, NVM, NRVT, VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer*
Datum Meetcertificaat	24 juli 2019	*Opsteller*	ing. A. Vellinga	
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd	*Status*	Definitief	

Object type	Appartement	*Opdrachtgever*	Rappange Makelaardij BV	*Verklaring Meetcertificaat A:* *Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten*
Adres	Westlandgracht 227-Huis			
Postcode/Plaats	1059TP Amsterdam			

DE EERSTE AMSTERDAMSE & ONROERENDE ZAKEN NET

Object opgesplitst naar bouwlaag	GO	Gebruiksoppervlakte conform 2580:2007			Inhoud (bruto)	ExB
	Gebruiksoppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	*Woonruimte*	*Overige inpandige ruimte*	*Gebouwgebonden buitenruimte*	*Circa m³*	*Externe bergruimte*
Begane grond	64,3	64,3	0,0	0,0	230	7,2
Woon-/werkruimte	*64,3*	*64,3*				
Totalen	64,3	64,3	0,0	0,0	230	7,2

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit certificaat is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit certificaat vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van SOO Media. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend.

Inleiding

SOO Media heeft een rapportage gemaakt van de woning ten behoeve van een meetcertificaat conform Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen (juli 2019), en Meetinstructie Bruto inhoud woningen op basis van de NEN 2580.

De gebruiksoppervlakten die op Funda worden getoond, zijn opgedeeld conform de meetinstructie. Deze is vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. De meetinstructie beschrijft precies wat er wel en wat er niet mag worden meegerekend als oppervlakte van een woning.

Verantwoording meetcertificaat NEN 2580

- De opname heeft plaatsgevonden op 24 juli 2019, waarbij de relevante maatvoering van alle ruimten is gemeten en genoteerd.
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte dan is voor de maatvoering de binnenmaat van muur tot muur aangehouden.
- Er wordt een marge van maximaal 4% afwijking op de totale waarde van het meetcertificaat gehanteerd.
- Op het meetcertificaat zijn de algemene voorwaarden van toepassing.

Het meetcertificaat is opgemaakt door ing. A. Vellinga, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Den Haag, 24 juli 2019

ing. A. Vellinga
SOO Media

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie Bruto inhoud woningen, welke zijn gebaseerd op de NEN 2580.

Hieronder een beknopte uitleg van bovengenoemd meetinstructie, mits er sprake is van relevantie tot dit certificaat. Voor de complete tekst dient u de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie Bruto inhoud woningen te raadplegen vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONDERPAKEN

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt niet meegerekend:

- De oppervlakte van een trapgat, een vide, of een combinatie van beide groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²;
- Constructieve delen zoals (leiding) schachten of kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de bouwlaag hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een bergzolder;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met opvouwbare of wegklapbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een keuken, vaste kast, meterkast, gang, trapkast, badkamer en toilet binnen de woning worden tot de gebruiksoppervlakte wonen gerekend. Een bijkeuken, pantry, wasmachine- of cv-ruimte, of overige ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen, mits deze ruimten zich binnen de woning bevinden en deze ruimten verwarmd/geïsoleerd zijn.

Buitenruimten

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROEREND GOED

Externe bergruimte

Een ruimte wordt als externe bergruimte gezien, wanneer voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De ruimte heeft geen woonfunctie;
- De ruimte is gelegen buiten de woning (de ruimte is alleen bereikbaar door de woning te verlaten) én de ruimte is bij de bouw niet als exclusief ondersteunend aan de woning gebouwd (er is geen gedeelde muur met de woning);
- De ruimte is afsluitbaar;
- De ruimte wordt volgens de afbakeningsregels uit de BAG als afzonderlijke pand gezien.

Afzonderlijk pand

Een pand is het kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Perceel (kadastrale grenzen)

In het meetcertificaat wordt geen melding gedaan van eventueel perceel- of tuinoppervlakte.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Meetcertificaat A

Uitgangspunt: gebouw op locatie gecontroleerd.
Controle op locatie: op maatvoering en ruimtegebruik.
Nauwkeurigheid: Hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie.

Meetcertificaat B

Uitgangspunt: vanaf bestaande plattegronden.
Controle op locatie: niet van toepassing.
Nauwkeurigheid: Hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie, omdat niet is gecontroleerd op maatvoering en ruimtegebruik.

Bijlage

44363_Meetrapport Westlandgracht 227-I.pdf

MEETCERTIFICAAT

Meetcertificaat gebruiksoppervlakten en inhoud, meetrapport conform NEN 2580:2007/C1:2008

Datum Meetopname	24 juli 2019	*Meetbedrijf*	SooMedia	*SOO Media stelt meetcertificaten op conform de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen vastgesteld door de samenwerkende partijen Aedes, BAG BAO, NVM, NRVT, VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer*
Datum Meetcertificaat	24 juli 2019	*Opsteller*	ing. A. Vellinga	
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd	*Status*	Definitief	

Object type	Appartement	*Opdrachtgever*	Rappange Makelaardij BV	*Verklaring Meetcertificaat A:* *Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten*
Adres	Westlandgracht 227-I			
Postcode/Plaats	1059TP Amsterdam			

DE EERSTE AMSTERDAMSE & ONROERENDE ZAKEN

Object opgesplitst naar bouwlaag	GO	Gebruiksoppervlakte conform 2580:2007			Inhoud (bruto)	ExB
	Gebruiksoppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	*Woonruimte*	*Overige inpandige ruimte*	*Gebouwgebonden buitenruimte*	*Circa m³*	*Externe bergruimte*
1e verdieping	62,4	61,8	0,6	5,6	210	0,0
Woon-/werkruimte	*61,8*	*61,8*				
Totalen	62,4	61,8	0,6	5,6	210	0,0

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit certificaat is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit certificaat vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van SOO Media. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend.

Inleiding

SOO Media heeft een rapportage gemaakt van de woning ten behoeve van een meetcertificaat conform Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen (juli 2019), en Meetinstructie Bruto inhoud woningen op basis van de NEN 2580.

De gebruiksoppervlakten die op Funda worden getoond, zijn opgedeeld conform de meetinstructie. Deze is vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. De meetinstructie beschrijft precies wat er wel en wat er niet mag worden meegerekend als oppervlakte van een woning.

Verantwoording meetcertificaat NEN 2580

- De opname heeft plaatsgevonden op 24 juli 2019, waarbij de relevante maatvoering van alle ruimten is gemeten en genoteerd.
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte dan is voor de maatvoering de binnenmaat van muur tot muur aangehouden.
- Er wordt een marge van maximaal 4% afwijking op de totale waarde van het meetcertificaat gehanteerd.
- Op het meetcertificaat zijn de algemene voorwaarden van toepassing.

Het meetcertificaat is opgemaakt door ing. A. Vellinga, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Den Haag, 24 juli 2019

ing. A. Vellinga
SOO Media

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie Bruto inhoud woningen, welke zijn gebaseerd op de NEN 2580.

Hieronder een beknopte uitleg van bovengenoemd meetinstructie, mits er sprake is van relevantie tot dit certificaat. Voor de complete tekst dient u de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie Bruto inhoud woningen te raadplegen vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONDERPANDEN

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt niet meegerekend:

- De oppervlakte van een trapgat, een vide, of een combinatie van beide groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²;
- Constructieve delen zoals (leiding) schachten of kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de bouwlaag hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een bergzolder;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met opvouwbare of wegklapbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een keuken, vaste kast, meterkast, gang, trapkast, badkamer en toilet binnen de woning worden tot de gebruiksoppervlakte wonen gerekend. Een bijkeuken, pantry, wasmachine- of cv-ruimte, of overige ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen, mits deze ruimten zich binnen de woning bevinden en deze ruimten verwarmd/ geïsoleerd zijn.

Buitenruimten

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte wordt als externe bergruimte gezien, wanneer voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De ruimte heeft geen woonfunctie;
- De ruimte is gelegen buiten de woning (de ruimte is alleen bereikbaar door de woning te verlaten) én de ruimte is bij de bouw niet als exclusief ondersteunend aan de woning gebouwd (er is geen gedeelde muur met de woning);
- De ruimte is afsluitbaar;
- De ruimte wordt volgens de afbakeningsregels uit de BAG als afzonderlijke pand gezien.

Afzonderlijk pand

Een pand is het kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Perceel (kadastrale grenzen)

In het meetcertificaat wordt geen melding gedaan van eventueel perceel- of tuinoppervlakte.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Meetcertificaat A

Uitgangspunt: gebouw op locatie gecontroleerd.
Controle op locatie: op maatvoering en ruimtegebruik.
Nauwkeurigheid: Hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie.

Meetcertificaat B

Uitgangspunt: vanaf bestaande plattegronden.
Controle op locatie: niet van toepassing.
Nauwkeurigheid: Hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie, omdat niet is gecontroleerd op maatvoering en ruimtegebruik.

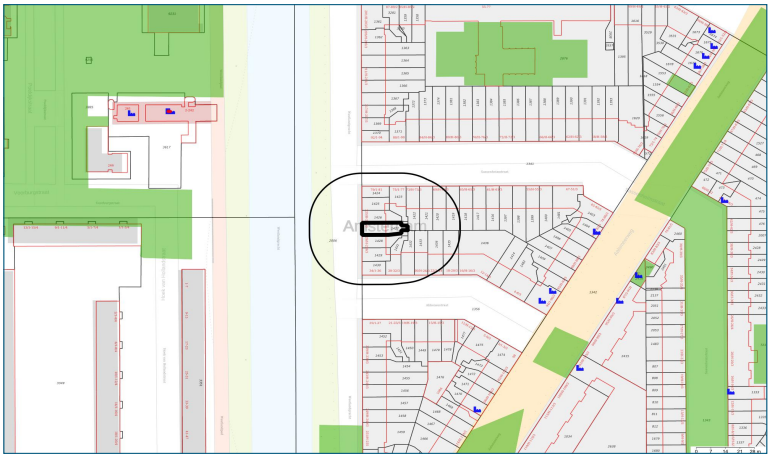
Bijlage

44363_Bodemrapportage_makelaar_Westlandgracht_227H_te_Amsterdam_2019080701514107 (1).pdf

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Bodemrapportage

Westlandgracht 227H te Amsterdam



Legenda

Geselecteerd gebied	HBB punt (historische bron)
25-meter buffer	Tanks
Onderzoekscontouren	

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 118138 Y 484640 meter

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Informatie over geselecteerd perceel/gebied	4
Overzicht van Bodemlocaties	4
Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten	5
Tanks	6
Informatie van objecten binnen een buffer van 25 meter rondom het geselecteerde perceel	7
Overzicht van Bodemlocaties	7
Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten	9
Tanks	10
Toelichting	11
Begrippenlijst	13
Disclaimer	15

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Inleiding

Welke informatie vindt u wel en niet in dit rapport?
In deze rapportage vindt u de gegevens die bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) bekend en verwerkt zijn over de (te verwachten) bodemkwaliteit van het geselecteerde adres en de directe omgeving. Deze gegevens zijn afkomstig uit het bodeminformatiesysteem en kunnen gebruikt worden bij eigendomsoverdracht van een perceel, taxaties en de uitvoering van bodemonderzoek.

De OD NZKG voert diverse taken uit op het gebied van vergunningverlening, handhaving en toezicht voor gemeenten rondom het Noordzeekanaal en de Provincies Noord-Holland, Utrecht en Flevoland. In onderliggend rapport is bodeminformatie te vinden, waarover de OD NZKG beschikt ten tijde van het samenstellen van dit dynamische rapport.

Voor het uitvoeren van bodemonderzoek moet, conform de NEN 5725 (historisch onderzoek), NEN 5707 (verkennend asbestonderzoek, NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek), en ARVO (Amsterdamse Richtlijn voor Verkennend Onderzoek), in een straal van 25 meter rondom de onderzochte locatie, alle milieu-informatie (ook die van het bouwvergunning- en Wet Milieubeheer-archief) worden verzameld. Om deze informatie in te kijken (de daadwerkelijke archieven te raadplegen) kunt u contact opnemen met de gemeente waar uw aanvraag betrekking op heeft.

Hieronder volgt een korte omschrijving van de beschikbare informatie in de rapportage. Heeft u vragen over dit rapport dan kunt u uw vraag stellen via het zaaksysteem. Vergeet daarbij niet dit rapport als bijlage mee te sturen.

Opbouw van het rapport
Het rapport is opgedeeld in verschillende onderdelen. Het volgt de opbouw van het bodeminformatiesysteem. Hierin is een zogenaamde mappenstructuur te ontdekken, waarbij 'bodemlocatie' het hoogste niveau is. Onder een bodemlocatie kunnen één of meerdere bodemonderzoeken, danwel één of meerdere sanering- verontreiniging- en zorgmaatregelcontouren zijn opgenomen. Het is ook mogelijk dat onder een locatie een of meerdere besluiten zijn opgenomen.

Daarnaast kan het voorkomen dat er meerdere locaties op of over het geselecteerde adres vallen. In dat geval krijgt u alle relevante informatie op dezelfde gestructureerde manier weergegeven.

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Informatie over geselecteerd perceel/gebied

Overzicht van Bodemlocaties

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Informatie van objecten binnen een buffer van 25 meter rondom het geselecteerde perceel

Overzicht van Bodemlocaties

Locatie "ABBENESSTRAAT"

Locatie	ABBENESSTRAAT
Locatiecode	AM036310515
Locatiecode bevoegd gezag	AM036310515
Straatnaam/huisnummer	ABBENESSTRAAT 0
Postcode	
Plaatsnaam	Zuid
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Orienterend bodemonderzoek
Rapportcode	AM000017592
Onderzoeksbureau	Oranjewoud
Rapportnummer	146395
Rapportdatum	04-07-2005
Aanleiding voor het onderzoek	Onbekend
Conclusie rapport	

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Omschrijving bedrijf	Bedrijfsnaam	Startjaar	Eindjaar	Adres
000000 onverdachte activiteit nsx:	Onbekend	Onbekend	heden	ABBENESSTRAAT 0

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum
Geen vervolg (geen adm Nazorg)	onbekend		--
Vaststellen rapportage OO	Mondeling	OO fase (OO)	04-07-2005

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst noordzeekanaalgebied

Locatie "WESTLANDGRACHT"

Locatie	WESTLANDGRACHT
Locatiecode	AM036316274
Locatiecode bevoegd gezag	AM036316274
Straatnaam/huisnummer	WESTLANDGRACHT
Postcode	
Plaatsnaam	Nieuw-West
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Historisch onderzoek
Rapportcode	AM000038322
Onderzoeksbureau	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
Rapportnummer	AM036316274/O05
Rapportdatum	10-09-2013
Aanleiding voor het onderzoek	Onbekend
Conclusie rapport	

Type onderzoek	Historisch onderzoek
Rapportcode	NZ036303090
Onderzoeksbureau	OD NZKG
Rapportnummer	Z2046390
Rapportdatum	07-10-2016
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum
OO uitvoeren	O05	HO fase (HO)	10-09-2013

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Toelichting

Bodemlocaties Wet bodembescherming (Wbb)
In het bodeminformatiesysteem staan locaties vermeld waar (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging aangetroffen is. Een ernstig verontreinigde bodem moet volgens de Wbb (op termijn) gesaneerd worden. Het tijdstip van saneren is afhankelijk van de mate waarin risico´s bestaan voor de gebruikers, het milieu en verspreiding van de verontreiniging.

Bodemonderzoeken en bodemsaneringsrapporten
De rapportage vermeldt alle bodemonderzoeken en bodemsaneringsrapporten die bij de OD NZKG bekend zijn. Dit hoeven echter niet alle bestaande bodemonderzoeken en rapporten te zijn. Wij beschikken vaak niet over onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van eigendomsoverdracht of de BSB-operatie (vrijwillig bodemonderzoek op bedrijfsterreinen). Wij beschikken wel over onderzoeken in het kader van een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouw of milieu bij ons zijn ingediend.
Vermeldt wordt ook of de resultaten van het bodemonderzoek aanleiding gaven tot het uitvoeren van verder onderzoek of een bodemsanering. Wij beschouwen een bodemonderzoeksrapport als voldoende recent in het kader van een omgevingsvergunning voor bouwen, een beschikking Wet bodembescherming (met uitzondering van monitoring en nazorg) en een melding Besluit uniforme saneringen, als dit jonger is dan 2 jaar.
Is een bodemonderzoeksrapport ouder dan 2 maar jonger dan 5 jaar, dan beschouwen wij het als voldoende recent indien alleen sprake is van immobiele verontreinigingen.
Een bodemonderzoeksrapport dat ouder is dan 5 jaar geldt in principe als verouderd, maar in overleg met een bodemadviseur kan het onderzoek alsnog bruikbaar blijken, eventueel na het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Voorwaarde bij het bovenstaande is dat er geen bodembedreigende of bodem verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden sinds het uitvoeren van het bodemonderzoek.
Een bodemonderzoeksrapport dat ouder is dan tien jaar, beschouwen wij als verouderd. Wij vermelden deze onderzoeksrapporten nog wel en u kunt ze in de meeste gevallen ook opvragen, maar de betrouwbaarheid van de informatie is sterk afgenomen.

Ondergrondse tanks bij particulieren
Het tankbestand bevat locaties waar een particuliere, ondergrondse huisbrandolietank aanwezig is (geweest). De lijst is niet uitputtend, omdat deze samengesteld is op basis van vrijwillige meldingen van particuliere tankbezitters. Een ondergrondse tank is op de juiste wijze gesaneerd als een KIWA-certificaat aanwezig is. De tank is dan op juiste wijze gereinigd en afgevuld met zand of gereinigd en verwijderd. Daarnaast is de bodem onderzocht op verontreiniging met (voornamelijk) olieproducten. Vaak zijn de tankcertificaten bij de betreffende gemeente aanwezig. De meest recente tanksaneringen zijn vaak ook na te vragen bij KIWA zelf.

Historisch bodembestand (HBB)
In het Historisch Bodembestand (HBB) zijn locaties opgenomen waar - op basis van Hinderwet- en vergunningsgegevens blijkt - dat er (potentieel) bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Bodembedreigende activiteiten hoeven niet tot bodemverontreiniging te hebben geleid. De aard van de activiteit zegt wel iets over de kans dat bodemverontreiniging is opgetreden. Alleen een bodemonderzoek geeft uitsluitsel of de bodem daadwerkelijk verontreinigd is.

Bodemkwaliteitskaart
Gegevens uit de bodemkwaliteitskaart zijn niet opgenomen in de rapportage, omdat de kaart niets zegt over de bodemkwaliteit van een specifiek perceel. Het geeft de te verwachten bodemkwaliteit weer voor een groter gebied en is bedoeld als hulpmiddel bij lokaal grondverzet (grond afgraven, grond verplaatsen, grond afvoeren). De bodemkwaliteitskaart is te vinden op de verschillende gemeentelijke websites, of is een doorverwijzing te vinden naar een gemeenschappelijke website.

Rondom de locatie
De rapportage besteedt ook aandacht aan percelen rondom het onderzochte adres. Een bodemverontreiniging kan zich namelijk naar naastgelegen percelen verspreiden. De rapportage geeft de gegevens voor het gebied 25 meter rondom het onderzochte adres.

Begrippenlijst

Het bodeminformatiesysteem is in de loop van vele jaren gegroeid tot de enorme hoeveelheid informatie die het vandaag de dag bevat. De manier waarop informatie is ingevoerd heeft niet altijd dezelfde kwaliteit gehad. Met behulp van deze begrippenlijst proberen we de gebruikte termen uit te leggen.

Immobiel
Een verontreiniging in de bodem die zich niet verspreidt. De verontreiniging blijft dus op zijn plek en gaat niet naar het grondwater of de bodemlucht. Voorbeelden zijn zware metalen en PAK (koolstofdeeltjes).

Mobiel
Een verontreiniging in de bodem die niet op zijn plek blijft en verplaatst zich door de grond, naar het grondwater of naar de bodemlucht. Voorbeelden zijn benzineproducten of stoffen met chloor.

Achtergrondwaarde
De kwaliteit van de bodem die er 'van nature' voorkomt, een soort referentiewaarde.

Tussenwaarde
De helft van de interventiewaarde. Als gehalten boven de tussenwaarde worden gemeten, is meestal meer onderzoek nodig.

Interventiewaarde
De interventiewaarde is het concentratie niveau in de grond, waterbodem of grondwater waarbij de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant en dier heeft kunnen zijn verminderd. Een overschrijding van de interventiewaarde betekent niet per definitie dat er risico's zijn. Per locatie zullen de eventuele risico's (aanvaardbaar risiconiveau) moeten worden vastgesteld. Deze zijn afhankelijk van de functie. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat voor de diffuse verontreinigingen er geen risico's zijn voor de functie wonen met tuin. Als de gehalten in de bodem hoger zijn dan de interventiewaarde, dan moet bekeken worden hoeveel dan boven de interventiewaarde is verontreinigd.

Ernstige bodemverontreiniging
Als er meer dan 25 m3 grond is vervuild met gehalten boven de interventiewaarde, is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Voor grondwater is dat 100 m3. Saneren is dan nodig, de vraag is alleen wanneer en of er maatregelen nodig zijn. Verder kunt u voor een uitgebreide verklaring van de termen in deze rapportage de website van Rijkswaterstaat Leefomgeving raadplegen.

Veel voorkomende afkortingen in rapportnamen

Wbb	Wet bodembescherming
BKK	Bodemkwaliteitskaart
HO	Historisch onderzoek
VO	Verkennend onderzoek
OO	Oriënterend onderzoek
NO	Nader onderzoek
SO	Saneringsonderzoek

SP	Saneringsplan
SE	Saneringsevaluatie
EUT	Ernst en urgentie
AP04	Partij-keuring
BUS-melding	Melding Besluit Uniforme Saneringen

Analyseresultaten

<= AW	Geen verhoogde gehalten gemeten
> AW	Licht verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Streefwaarde "volledig schoon" (S-waarde, voorheen A-waarde). Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.
> T	Matig verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Tussenwaarde (T-waarde, voorheen B-waarde). Vervolgonderzoek is noodzakelijk tenzij er geen overschrijdingen van het aanvaardbaar risiconiveau en de Lokale Maximale Waarde (LMW) zijn aangetoond.
> I	Sterk verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Interventiewaarde (I-waarde, voorheen C-waarde). De overschrijding van de I-waarde betreft mogelijk slechts een (klein) deel van de onderzoekslocatie en hoeft daarmee niet de gemiddelde verontreinigings-situatie van deze locatie te betreffen. Als in meer dan 25 m3 grond of meer dan 1000 m3 grondwater concentraties boven de I-waarde zijn gemeten dan is het volgen van een Wet bodembeschermingprocedure (Wbb) verplicht in nieuwe situaties, zoals de aanvraag van een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging/functiewijziging, Wet milieubeheer vergunning of bij meer dan 25 m3 grondverzet. Het kan dan zo zijn dat er wel een Wbb-procedure gevolgd moet worden maar er toch geen sanering plaatsvindt op basis van aanvaardbaar risiconiveau en achtergrondwaarden.

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Disclaimer

De informatie wordt verstrekt op basis van de bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) beschikbare gegevens. De OD NZKG staat niet garant voor de juistheid en volledigheid van de getoonde informatie. Aan de door ons verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De OD NZKG aanvaardt geen aansprakelijkheid voor welke schade dan ook die het gevolg is van het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie, dan wel voor schade die voortvloeit uit handelingen die gebaseerd zijn op de hier verstrekte informatie.

Bent u makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of bijvoorbeeld adviesbureau? Wij attenderen u erop dat u, bij aan- of verkoop van onroerend goed een informatie- dan wel onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks.

Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel een onderzoek naar de aanwezigheid van een tank. De verkregen informatie uit de bijgaande rapportage is niet conform de norm NEN 5725. Daarom bevat de rapportage mogelijk onvoldoende informatie voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw of milieu, bestemmingsplanwijziging of andere vraagstukken rondom grondgebruik.

Bij een bouwaanvraag dient elke situatie opnieuw, afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat de OD NZKG dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast. Voor inlichtingen en vragen kunt u contact opnemen via het zaaksysteem.

Bijlage

44363_WOZ 227-H.pdf

VASTGOEDSCANNER DataLand RAPPORT

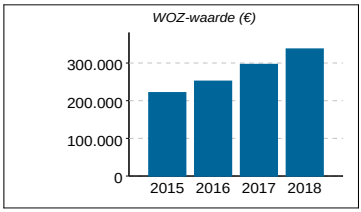
ADRES

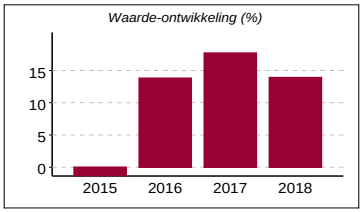
Straatnaam en huisnummer	Westlandgracht 227 H
Postcode en woonplaats	1059TP Amsterdam
Gemeente	Amsterdam
Wijk	Hoofddorppleinbuurt
Buurt	Aalsmeerwegbuurt West
WOZ-objectnummer	036300337424
Kadastrale aanduiding	STNO01427G0000

WOZ-WAARDE

WOZ-objectnummer	036300337424
WOZ-waardeklasse	€ 275.000 - € 350.000
Waarde-ontwikkeling 3 jaar	+ 52,5 %

Onderdeel	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
WOZ-waarde	€ 221.000	€ 251.500	€ 296.000	€ 337.000
Waardepeildatum	01-01-2014	01-01-2015	01-01-2016	01-01-2017
Waarde-ontwikkeling 1 jaar	-1,3 %	+ 13,8 %	+ 17,7 %	+ 13,9 %
OZB-waarde	€ 221.000	€ 251.500	€ 296.000	€ 337.000
OZB-vrijstelling	nee	nee	nee	nee





De WOZ-waarde is opgevraagd door B.P. Postema op 07-08-2019 13:59 in opdracht van en/of met schriftelijke toestemming van de gebruiker/eigenaar van het betreffende WOZ-object. De gebruiker is bekend met de gevolgen die Titel XII van het Wetboek van Strafrecht met betrekking tot valsheid in geschrifte verbindt aan een onjuiste verklaring met betrekking tot de verkregen opdracht en/of toestemming

B.P. Postema
07-08-2019 13:59

Rapportnummer: 1490568
1059TP/227 H

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.

Bijlage

44363_WOZ 227-I.pdf

VASTGOEDSCANNER DataLand RAPPORT

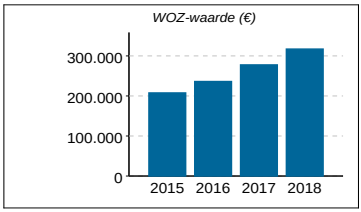
ADRES

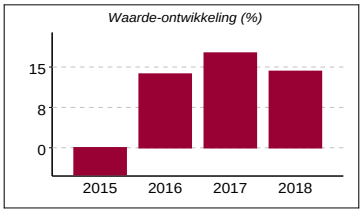
Straatnaam en huisnummer	Westlandgracht 227 1
Postcode en woonplaats	1059TP Amsterdam
Gemeente	Amsterdam
Wijk	Hoofddorppleinbuurt
Buurt	Aalsmeerwegbuurt West
WOZ-objectnummer	036300337425
Kadastrale aanduiding	STNO01427G0000

WOZ-WAARDE

WOZ-objectnummer	036300337425
WOZ-waardeklasse	€ 275.000 - € 350.000
Waarde-ontwikkeling 3 jaar	+ 52,8 %

Onderdeel	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
WOZ-waarde	€ 207.500	€ 236.000	€ 277.500	€ 317.000
Waardepeildatum	01-01-2014	01-01-2015	01-01-2016	01-01-2017
Waarde-ontwikkeling 1 jaar	-5,0 %	+ 13,7 %	+ 17,6 %	+ 14,2 %
OZB-waarde	€ 207.500	€ 236.000	€ 277.500	€ 317.000
OZB-vrijstelling	nee	nee	nee	nee





De WOZ-waarde is opgevraagd door B.P. Postema op 07-08-2019 14:00 in opdracht van en/of met schriftelijke toestemming van de gebruiker/eigenaar van het betreffende WOZ-object. De gebruiker is bekend met de gevolgen die Titel XII van het Wetboek van Strafrecht met betrekking tot valsheid in geschrifte verbindt aan een onjuiste verklaring met betrekking tot de verkregen opdracht en/of toestemming

B.P. Postema
07-08-2019 14:00

Rapportnummer: 1490569
1059TP/227 1

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.

Bijlage

44363_WOZ 227-II.pdf

VASTGOEDSCANNER DataLand RAPPORT

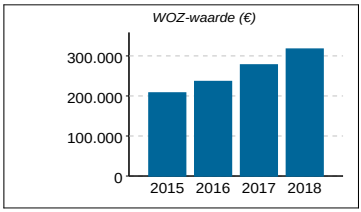
ADRES

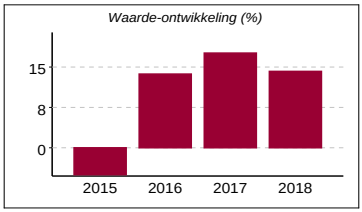
Straatnaam en huisnummer	Westlandgracht 227 2
Postcode en woonplaats	1059TP Amsterdam
Gemeente	Amsterdam
Wijk	Hoofddorppleinbuurt
Buurt	Aalsmeerwegbuurt West
WOZ-objectnummer	036300337426
Kadastrale aanduiding	STNO01427G0000

WOZ-WAARDE

WOZ-objectnummer	036300337426
WOZ-waardeklasse	€ 275.000 - € 350.000
Waarde-ontwikkeling 3 jaar	+ 52,8 %

Onderdeel	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
WOZ-waarde	€ 207.500	€ 236.000	€ 277.500	€ 317.000
Waardepeildatum	01-01-2014	01-01-2015	01-01-2016	01-01-2017
Waarde-ontwikkeling 1 jaar	-5,0 %	+ 13,7 %	+ 17,6 %	+ 14,2 %
OZB-waarde	€ 207.500	€ 236.000	€ 277.500	€ 317.000
OZB-vrijstelling	nee	nee	nee	nee





De WOZ-waarde is opgevraagd door B.P. Postema op 07-08-2019 14:01 in opdracht van en/of met schriftelijke toestemming van de gebruiker/eigenaar van het betreffende WOZ-object. De gebruiker is bekend met de gevolgen die Titel XII van het Wetboek van Strafrecht met betrekking tot valsheid in geschrifte verbindt aan een onjuiste verklaring met betrekking tot de verkregen opdracht en/of toestemming

B.P. Postema
07-08-2019 14:01

Rapportnummer: 1490571
1059TP/227 2

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.

Bijlage

44363_WOZ 227-III.pdf

VASTGOEDSCANNER DataLand RAPPORT

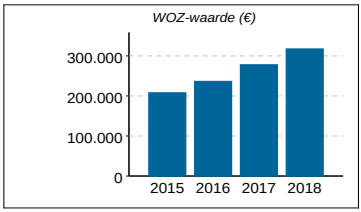
ADRES

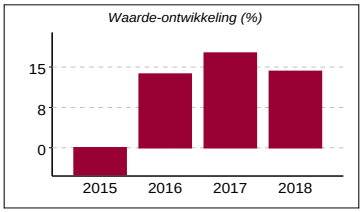
Straatnaam en huisnummer	Westlandgracht 227 3
Postcode en woonplaats	1059TP Amsterdam
Gemeente	Amsterdam
Wijk	Hoofddorppleinbuurt
Buurt	Aalsmeerwegbuurt West
WOZ-objectnummer	036300337427
Kadastrale aanduiding	STNO01427G0000

WOZ-WAARDE

WOZ-objectnummer	036300337427
WOZ-waardeklasse	€ 275.000 - € 350.000
Waarde-ontwikkeling 3 jaar	+ 52,8 %

Onderdeel	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**
WOZ-waarde	€ 207.500	€ 236.000	€ 277.500	€ 317.000
Waardepeildatum	01-01-2014	01-01-2015	01-01-2016	01-01-2017
Waarde-ontwikkeling 1 jaar	-5,0 %	+ 13,7 %	+ 17,6 %	+ 14,2 %
OZB-waarde	€ 207.500	€ 236.000	€ 277.500	€ 317.000
OZB-vrijstelling	nee	nee	nee	nee





De WOZ-waarde is opgevraagd door B.P. Postema op 07-08-2019 14:02 in opdracht van en/of met schriftelijke toestemming van de gebruiker/eigenaar van het betreffende WOZ-object. De gebruiker is bekend met de gevolgen die Titel XII van het Wetboek van Strafrecht met betrekking tot valsheid in geschrifte verbindt aan een onjuiste verklaring met betrekking tot de verkregen opdracht en/of toestemming

B.P. Postema
07-08-2019 14:02

Rapportnummer: 1490573
1059TP/227 3

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.

Bijlage

44363_Definitief energielabel - Westlandgracht 227-H.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

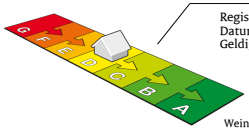
Rijksoverheid

Energielabel woning

Westlandgracht 227 H
1059TP Amsterdam

BAG-ID: 0363010000866890

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

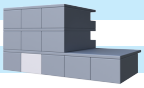
Energielabel D

Registratienummer	338098690
Datum van registratie	24-09-2019
Geldig tot	23-09-2029

De energieprestatie-indicator van dit energielabel is gebaseerd op de energie index met registratienummer 338098690

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen vloer
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	t/m 80 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	
HR++ glas in de woonruimte(s)	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Joseph Bik
Examennummer	2788
KvK nummer	56337965

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/ .

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogeheten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Meer Info

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. Meer Info

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). Meer Info

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. Meer Info

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. Meer Info

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. Meer Info

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

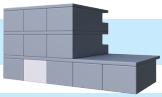
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 3,5 m²K/W.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 6,0 m²K/W.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 4,5 m²K/W.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. Meer Info

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.



Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
Isoleren dak	Voor dit woningtype niet van toepassing			
Zonneboiler	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Zonnepanelen	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€110	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
Isoleren spouwmuur	€190	€750	4 jaar	10%
Vervanging enkel glas door HR++ glas	€170	€2200	13 jaar	5%
Isoleren begane grond vloer	€240	€2200	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een twee persoons huishouden in een gemiddeld appartement (66 m2) in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie. Het genoemde rendement is vergelijkbaar met rente op een spaarrekening. (Bron: www.milieucentraal.nl)
(Bron: www.milieucentraal.nl)

Bijlage

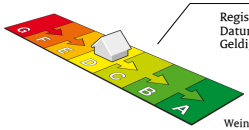
44363_Definitief energielabel - Westlandgracht 227-1.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Rijksoverheid

Energielabel woning

Westlandgracht 227 1
1059TP Amsterdam
BAG-ID: 0363010000866891

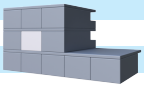


Energielabel D

Registratienummer	865674565
Datum van registratie	24-09-2019
Geldig tot	23-09-2029

De energieprestatie-indicator van dit energielabel is gebaseerd op de energie index met registratienummer 865674565

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen midden
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	t/m 80 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Enkel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Joseph Bik
Examennummer	2788
KvK nummer	56337965

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/ .

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogeheten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Meer Info

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. Meer Info

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). Meer Info

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. Meer Info

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. Meer Info

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. Meer Info

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

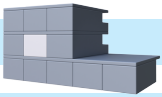
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 3,5 m²K/W.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 6,0 m²K/W.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 4,5 m²K/W.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. Meer Info

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.



Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
Isoleren dak	Voor dit woningtype niet van toepassing			
Zonneboiler	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Zonnepanelen	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€90	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
Isoleren spouwmuur	€190	€750	4 jaar	10%
Vervanging enkel glas door HR++ glas	€170	€2200	13 jaar	5%
Isoleren begane grond vloer	Voor dit woningtype niet van toepassing			

De besparingen zijn berekend voor een twee persoons huishouden in een gemiddeld appartement (66 m2) in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie. Het genoemde rendement is vergelijkbaar met rente op een spaarrekening. (Bron: www.milieucentraal.nl)
(Bron: www.milieucentraal.nl)

Bijlage

44363_Definitief energielabel - Westlandgracht 227-2.pdf

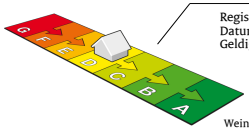
DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Rijksoverheid

Energielabel woning

Westlandgracht 227 2
1059TP Amsterdam

BAG-ID: 0363010000866892

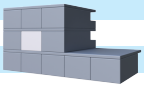


Energielabel D

Registratienummer	816690327
Datum van registratie	24-09-2019
Geldig tot	23-09-2029

De energieprestatie-indicator van dit energielabel is gebaseerd op de energie index met registratienummer 816690327

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen midden
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	t/m 80 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Enkel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Joseph Bik
Examennummer	2788
KvK nummer	56337965

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/ .

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogeheten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Meer Info

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. Meer Info

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). Meer Info

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. Meer Info

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. Meer Info

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. Meer Info

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

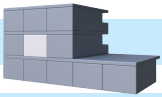
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 3,5 m²K/W.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 6,0 m²K/W.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 4,5 m²K/W.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. Meer Info

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.



Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
Isoleren dak	Voor dit woningtype niet van toepassing			
Zonneboiler	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Zonnepanelen	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€90	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
Isoleren spouwmuur	€190	€750	4 jaar	10%
Vervanging enkel glas door HR++ glas	€170	€2200	13 jaar	5%
Isoleren begane grond vloer	Voor dit woningtype niet van toepassing			

De besparingen zijn berekend voor een twee persoons huishouden in een gemiddeld appartement (66 m2) in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie. Het genoemde rendement is vergelijkbaar met rente op een spaarrekening. (Bron: www.milieucentraal.nl)
(Bron: www.milieucentraal.nl)

Bijlage

44363_Definitief energielabel - Westlandgracht 227-3.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

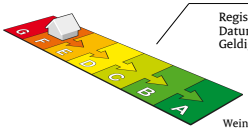
Rijksoverheid

Energielabel woning

Westlandgracht 227 3
1059TP Amsterdam

BAG-ID: 0363010000866893

Veel besparingsmogelijkheden



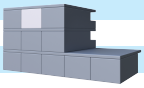
Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel F

Registratienummer	636265559
Datum van registratie	11-04-2017
Geldig tot	07-04-2027

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Appartement met meerdere woonlagen - Tussen dak
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Enkel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	
HR++ glas in de woonruimte(s)	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Joseph Bik
Examennummer	2788
KvK nummer	56337965

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning.
Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over de geadviseerde maatregelen.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogeheten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Meer Info

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. Meer Info

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). Meer Info

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. Meer Info

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. Meer Info

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. Meer Info

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

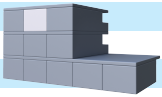
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 3,5 m²K/W.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 6,0 m²K/W.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 4,5 m²K/W.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. Meer Info

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meerinformatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl.



Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
Isoleren dak	€650	€4100	6 jaar	10%
Zonneboiler	€50	€2500	Langer dan levensduur	0
Zonnepanelen (1000 Wattpiek, 6 m²)	€200	€2300	12 jaar	6%
Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€270	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
Isoleren spouwmuur	€190	€680	3,5 jaar	12%
Vervanging enkel glas door HR++ glas	€230	€3200	14 jaar	6%
Isoleren begane grond vloer	Voor dit woningtype niet van toepassing			

De besparingen van isolatiemaatregelen en zonneboiler/panelen zijn berekend voor een tweepersoons huishouden in een gemiddeld appartement (66 m²) woning in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kunt de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel. Het genoemde rendement is vergelijkbaar met de rente op een spaarrekening. (Bron: www.milieucentraal.nl)

Bijlage

44363_Energie-index - Westlandgracht 227-H.pdf

Energie-index

Uitgebreide methode voor de bepaling van de energieprestatie van een woning

Duresta REAL ESTATE SOLUTIONS

Objectgegevens	
Straat:	Westlandgracht
Nummer/Toevoeging:	227-H
Postcode:	1059TP
Plaats:	Amsterdam
Woningtype:	Meergezinswoning met 1 woonlaag
Gebruiksoppervlakte:	61,4



Energie-index	
Energie-index:	**1.98**
Energie-index (EMG verklaring):	**nvt**
Afmeldnummer:	338098690
Opnamedatum:	23 september 2019
Energie-index geldig tot:	23-09-2029

Inspectiebureau	
Inspectiebureau	Duresta Real Estate Solutions B.V.
Certificaatnummer	SKW.21.9500.167-1
KvK nummer:	56337965
EPA-opnemer/-adviseur:	J. Bik
Examennummer:	2788

Verklaring

Op verzoek van opdrachtgever heeft Duresta Real Estate Solutions B.V. het object op 23 september 2019 naar beste kennis en wetenschap geïnspecteerd conform ISSO-publicatie 82.1.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Eindhoven,

Dhr. M. van Campenhout RT RDMW



Informatie

De energie-index is gebaseerd op ongeveer 150 woningkenmerken. Hiervoor is de woning nauwkeurig ingemeten en geïnspecteerd. Van vloeren, muren, ramen, deuren, panelen, daken en alle installaties zijn de kenmerken vastgelegd. De energie-index geeft een nauwkeurig beeld van de energiezuinigheid van een woning.

Bij een energie-index ontvangt de aanvrager automatisch een definitief energielabel. De overheid gebruikt voor het vaststellen van het definitief energielabel slechts 10 woningkenmerken van de energie-index, en geen exacte maatvoering, materiaaltypes en oppervlakte.

De energie-index kunt u terugvinden op www.ep-online.nl.

NL EPBD ENERGY PERFORMANCE OF BUILDINGS DIRECTIVE

Bijlage

44363_Energie-index - Westlandgracht 227-1.pdf

Energie-index

Uitgebreide methode voor de bepaling van de energieprestatie van een woning

Duresta REAL ESTATE SOLUTIONS

Objectgegevens	
Straat:	Westlandgracht
Nummer/Toevoeging:	227-1
Postcode:	1059TP
Plaats:	Amsterdam
Woningtype:	Meergezinswoning met 1 woonlaag
Gebruiksoppervlakte:	60,3



Energie-index	
Energie-index:	**1.97**
Energie-index (EMG verklaring):	**nvt**
Afmeldnummer:	865674565
Opnamedatum:	23 september 2019
Energie-index geldig tot:	23-09-2029

Inspectiebureau	
Inspectiebureau	Duresta Real Estate Solutions B.V.
Certificaatnummer	SKW.21.9500.167-1
KvK nummer:	56337965
EPA-opnemer/-adviseur:	J. Bik
Examennummer:	2788

Verklaring

Op verzoek van opdrachtgever heeft Duresta Real Estate Solutions B.V. het object op 23 september 2019 naar beste kennis en wetenschap geïnspecteerd conform ISSO-publicatie 82.1.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Eindhoven,

Dhr. M. van Campenhout RT RDMW



Informatie

De energie-index is gebaseerd op ongeveer 150 woningkenmerken. Hiervoor is de woning nauwkeurig ingemeten en geïnspecteerd. Van vloeren, muren, ramen, deuren, panelen, daken en alle installaties zijn de kenmerken vastgelegd. De energie-index geeft een nauwkeurig beeld van de energiezuinigheid van een woning.

Bij een energie-index ontvangt de aanvrager automatisch een definitief energielabel. De overheid gebruikt voor het vaststellen van het definitief energielabel slechts 10 woningkenmerken van de energie-index, en geen exacte maatvoering, materiaaltypes en oppervlakte.

De energie-index kunt u terugvinden op www.ep-online.nl.

NL EPBD ENERGY PERFORMANCE OF BUILDINGS DIRECTIVE

Bijlage

44363_Energie-index - Westlandgracht 227-2.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Energie-index

Uitgebreide methode voor de bepaling van de energieprestatie van een woning

Duresta
REAL ESTATE SOLUTIONS

Objectgegevens	
Straat:	Westlandgracht
Nummer/Toevoeging:	227-2
Postcode:	1059TP
Plaats:	Amsterdam
Woningtype:	Meergezinswoning met 1 woonlaag
Gebruiksoppervlakte:	62,2



Energie-index	
Energie-index:	**1.92**
Energie-index (EMG verklaring):	**nvt**
Afmeldnummer:	816690327
Opnamedatum:	23 september 2019
Energie-index geldig tot:	23-09-2029

Inspectiebureau	
Inspectiebureau	Duresta Real Estate Solutions B.V.
Certificaatnummer	SKW.21.9500.167-1
KvK nummer:	56337965
EPA-opnemer/-adviseur:	J. Bik
Examennummer:	2788

Verklaring

Op verzoek van opdrachtgever heeft Duresta Real Estate Solutions B.V. het object op 23 september 2019 naar beste kennis en wetenschap geïnspecteerd conform ISSO-publicatie 82.1.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Eindhoven,

Dhr. M. van Campenhout RT RDMW

Informatie

De energie-index is gebaseerd op ongeveer 150 woningkenmerken. Hiervoor is de woning nauwkeurig ingemeten en geïnspecteerd. Van vloeren, muren, ramen, deuren, panelen, daken en alle installaties zijn de kenmerken vastgelegd. De energie-index geeft een nauwkeurig beeld van de energiezuinigheid van een woning.

Bij een energie-index ontvangt de aanvrager automatisch een definitief energielabel. De overheid gebruikt voor het vaststellen van het definitief energielabel slechts 10 woningkenmerken van de energie-index, en geen exacte maatvoering, materiaaltypes en oppervlakte.

De energie-index kunt u terugvinden op www.ep-online.nl.

NL EPBD ENERGY PERFORMANCE OF BUILDINGS DIRECTIVE

Bijlage

44363_Energie-index - Westlandgracht 227-3.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Energie-index
Uitgebreide methode voor de bepaling van de energieprestatie van een woning

Duresta
REAL ESTATE SOLUTIONS

Objectgegevens	
Straat:	Westlandgracht
Nummer/Toevoeging:	227-3
Postcode:	1059TP
Plaats:	Amsterdam
Woningtype:	Meergezinswoning met meerdere woonlagen
Gebruiksoppervlakte:	80,8



Energie-index	
Energie-index:	**2.36**
Energie-index (EMG verklaring):	**nvt**
Afmeldnummer:	636265559
Opnamedatum:	7 april 2017
Energie-index geldig tot:	07-04-2027

Inspectiebureau	
Inspectiebureau	Duresta Real Estate Solutions B.V.
Certificaatnummer	SKW.21.9500.167-1
KvK nummer:	56337965
EPA-opnemer/-adviseur:	J. Bik
Examennummer:	2788

Verklaring

Op verzoek van opdrachtgever heeft Duresta Real Estate Solutions B.V. het object op 7 april 2017 naar beste kennis en wetenschap geïnspecteerd conform ISSO-publicatie 82.1.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Eindhoven,

Dhr. M. van Campenhout RT RDMW



Informatie

De energie-index is gebaseerd op ongeveer 150 woningkenmerken. Hiervoor is de woning nauwkeurig ingemeten en geïnspecteerd. Van vloeren, muren, ramen, deuren, panelen, daken en alle installaties zijn de kenmerken vastgelegd. De energie-index geeft een nauwkeurig beeld van de energiezuinigheid van een woning.

Bij een energie-index ontvangt de aanvrager automatisch een definitief energielabel. De overheid gebruikt voor het vaststellen van het definitief energielabel slechts 10 woningkenmerken van de energie-index, en geen exacte maatvoering, materiaaltypes en oppervlakte.

De energie-index kunt u terugvinden op www.ep-online.nl.

NL EPBD ENERGY PERFORMANCE OF BUILDINGS DIRECTIVE

Bijlage

44363_Huurovk 227-H bewerkt.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

RASKER & WIBBENS
ADVOCATEN EN PROCUREURS
HERENGRACHT 503 1017 BV 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

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

Amsterdam, 10 april 2008
Ref: EJR/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

IEDERE AANSPRAKELIJKHEID IS BEPERKT TOT HET BEDRAG DAT IN HET DESBETREFFENDE GEVAL ONDER DE BEROEPSAANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING WORDT UITBETAALD.
THE LIABILITY IN ANY MATTER IS LIMITED TO THE AMOUNT WHICH IS PAID OUT UNDER THE PROFESSIONAL INDEMNITY INSURANCE POLICY.

RASKER & *WIBBENS*

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

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

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 nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN: **W. van Willigen**
p/a Van Eijsden 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)**

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 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 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.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

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 betreft[1], 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 gekt 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.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

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 voortvloeide 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, milieubeschermingbijdragen, 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 Eijsden 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

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

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 voorvloeien. 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 Eijsden, 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: 17-03-2008 plaats: **Amsterdam**, datum: ...-03-2008

VAN EIJSDEN, TER BORGH & ROOS B.V.
Sloterkade 84 1058 HJ
AMSTERDAM / tel.: 6178858
fax: 6176898

(verhuurder) (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):

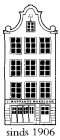
Paraaf verhuurder Paraaf huurder

Bijlage

44363_Huurovk 227-I bewerkt.pdf

Rappange

PRINSENGRACHT 255-259 POSTBUS 19604 1000 GP AMSTERDAM



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 nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Ondergetekenden: **Rappange Administratie B.V., te dezen vertegenwoordigd door haar directeur**

gevestigd te **Prinsengracht 255-259, 1016 GV AMSTERDAM**

als onmiddellijk vertegenwoordiger van de eigenaar, hierna te noemen 'verhuurder',

en [redacted]

gevestigd/wonende te **Amsterdam**
hierna te noemen 'huurder',
komen het volgende overeen:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:
Westlandgracht 227-I en zolder, 1059 TP Amsterdam.

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 gedeponeerd op 11 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 03-56, 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.

S.E. & O.

KVK NR. 33151880 RAPPANGE MAKELAARDIJ BV
KVK NR. 33151879 RAPPANGE AANNEMING BV
KVK NR. 33151881 DRIESSEN & RAPPANGE VERZEKERINGEN
KVK NR. 33151876 RAPPANGE ADMINISTRATIE BV
BTW NR. NL0043.94.951.B01
ING BANK NR. 176800
RABOBANK NR. 30.34.81.374
TEL. +31 (0) 20 624 03 63
FAX +31 (0) 20 626 36 59
E-MAIL: INFO@RAPPANGE.COM
INTERNET: WWW.RAPPANGE.COM

Rappange

PRINSENGRACHT 255-259 POSTBUS 19604 1000 GP AMSTERDAM

sinds 1906

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van één maand ingaande op **1 mei 2013** en lopende tot en met **31 mei 2013**

Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. 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 van maand tot maand door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig 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	€ **593,42**
- watergeld	€ **15,77**
- glaspremie	€
- het voorschot op de vergoeding voor de bijkomende leveringen en diensten	€ **10,00**
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen (zegge:**zeshonderdnegentieneuro en 19 eurocent**)	€ **619,19**

S.E. & O.

KVK NR. 33151880 RAPPANGE MAKELAARDIJ BV
KVK NR. 33151879 RAPPANGE AANNEMING BV
KVK NR. 33151881 DRIESSEN & RAPPANGE VERZEKERINGEN
KVK NR. 33151876 RAPPANGE ADMINISTRATIE BV
BTW NR. NL0043.94.951.B01
ING BANK NR. 176800
RABOBANK NR. 30.34.81.374
TEL. +31 (0) 20 624 03 63
FAX +31 (0) 20 626 36 59
E-MAIL: INFO@RAPPANGE.COM
INTERNET: WWW.RAPPANGE.COM

Rappange

PRINSENGRACHT 255-259 POSTBUS 19604 1000 GP AMSTERDAM

sinds 1906

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **16 mei 2013** tot en met **31 mei 2013** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 309,60**
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **16 mei 2013.**

Huurprijswijziging

5.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli 2014** 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 betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per **1 juli 2014** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen.

- is verhuurder bevoegd om telkenmale na een periode van tenminste 5 huurjaren waarbinnen zich geen andere huurprijsaanpassingen hebben voorgedaan dan die als omschreven onder 18 van de algemene bepalingen, herziening van de huurprijs te verlangen door middel van aanpassing van de huurprijs aan de ontwikkelingen van de markthuurprijs.

5.3 Er is sprake van een geliberaliseerde huurprijs wanneer het woningwaarderingsstelsel en de jaarlijks van de overheidswege vastgestelde huurprijswijziging volgens de Huurprijzenwet woonruimte niet op de huurprijs van het gehuurde van toepassing is op grond van het in in die wet of enig andere wet bepaalde.

5.4. Indien een partij op grond van 5.2. van de huurovereenkomst de bevoegdheid heeft om aanpassing van de huurprijs te verlangen in verband met de ontwikkelingen in de markt, stelt hij de andere partij daarvan schriftelijk in kennis uiterlijk zes maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs zal moeten ingaan.Wanneer 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 in achtname van het daaromtrent bepaalde in de wet en de huurovereenkomst.Indien overeenstemming over de markthuur is bereikt geldt vervolgens de jaarlijkse huurprijsaanpassing weer conform art. 5.1 en 5.2 voor een volgende periode van 5 jaar.

Leveringen en diensten

6. De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:
-service-abonnement CV
-energieverbruik trapverlichting(géén vervanging lampen)
-
-

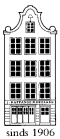
Belastingen en andere heffingen

S.E. & O.

KVK NR. 33151880 RAPPANGE MAKELAARDIJ BV
KVK NR. 33151879 RAPPANGE AANNEMING BV
KVK NR. 33151881 DRIESSEN & RAPPANGE VERZEKERINGEN
KVK NR. 33151876 RAPPANGE ADMINISTRATIE BV
BTW NR. NL0043.94.951.B01
ING BANK NR. 176800
RABOBANK NR. 30.34.81.374
TEL. +31 (0) 20 624 03 63
FAX +31 (0) 20 626 36 59
E-MAIL: INFO@RAPPANGE.COM
INTERNET: WWW.RAPPANGE.COM

Rappange

PRINSENGRACHT 255-259 POSTBUS 19604 1000 GP AMSTERDAM



7.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide 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, milieubeschermingbijdragen, 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 **Rappange Administratie B.V., Prinsengracht 255-259, 1016 GV AMSTERDAM, tel: 020-6240363,RABOBANK 30.34.81.374, openingstijden kas 09.00-1200/ 13.00-16.00.**

Bijzondere bepalingen

10.1 Huurder zal bij ondertekening van dit contract in handen van verhuurder storten een waarborgsom groot **590,00** (zegge:**vijfhonderdnegentigeuro**) over welke waarborgsom geen rente wordt vergoed. Zie kwitantie d.d. **13 mei 2013.**

10.2 Het is huurder **niet** toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk door derden te laten gebruiken,of aan derden in onderhuur af te geven. Tevens mag huurder geen andere personen bij zich doen inwonen dan die rechtstreeks tot zijn gezin behoren.

S.E. & O.

KVK NR. 33151880 RAPPANGE MAKELAARDIJ BV
KVK NR. 33151879 RAPPANGE AANNEMING BV
KVK NR. 33151881 DRIESSEN & RAPPANGE VERZEKERINGEN
KVK NR. 33151876 RAPPANGE ADMINISTRATIE BV
BTW NR. NL0043.94.951.B01
ING BANK NR. 176800
RABOBANK NR. 30.34.81.374
TEL. +31 (0) 20 624 03 63
FAX +31 (0) 20 626 36 59
E-MAIL: INFO@RAPPANGE.COM
INTERNET: WWW.RAPPANGE.COM

Rappange

PRINSENGRACHT 255-259 POSTBUS 19604 1000 GP AMSTERDAM

sinds 1906

10.3 De huurovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de woonvergunning verstrekt wordt door de gemeente.

10.4 Verhuurder biedt huurder de mogelijkheid tot automatische huurincasso. Indien huurder hier geen gebruik van maakt en verhuurder aanmaningen moet versturen, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd van **10,00 euro** per aanmaning.

10.5 De glasverzekering is uitsluitend van kracht voor ruiten in voor- en achtergevel dienende tot lichtdoorlating. Glas in lood alsmede brandgeschilderde ruiten zijn nadrukkelijk van de verzekering uitgesloten. Eventuele glasschade dient binnen 3 maal 24 uur te worden gemeld bij onze afdeling verzekeringen, onder opgave van de maten. Bij overdracht van de administratie komt de glasverzekering te vervallen of wordt in onderling overleg voortgezet met jaarlijkse premiebetaling.

10.6 De huurder is aansprakelijk voor het gangbaar houden van de gehele verwarmings-, en/ of warmwaterinstallatie, van de ventilatie en airconditioningsinstallatie (indien en voor zover in het gehuurde aanwezig), waaronder begrepen het jaarlijks goed en vakkundig doen schoonmaken,controleren,het hieruit noodzakelijk gebleken vernieuwen van radiatorkranen, het thermokoppel en het bijregelen van de thermostaat.Deze genoemde zaken zijn voor rekening van de huurder. Huurder verplicht zich teneinde de installaties gangbaar te houden een onderhoudscontract af te sluiten bij een erkende installateur.

10.7 Huurder is volledig aansprakelijk en verantwoordelijk voor de eventueel aanwezige geiser en voor het functioneren hiervan. Verhuurder is geheel uitgesloten van elke aansprakelijkheid en verantwoordelijkheid betreffende bovengenoemde apparaat.

10.8 De kosten van eventuele ontstoppingen in de afvoerleidingen en/ of gemeentelijke riolering zijn voor rekening van de huurder die de verstopping heeft veroorzaakt. Is de schuldige niet aanwijsbaar, dan zullen de kosten evenredig over alle huurders van het desbetreffende perceel in rekening worden gebracht.

10.9 Met nadruk wijzen wij u nog op het gestelde in artikel 1.3 en artikel 3.1 van de Algemene Bepalingen.

Verbod onderhuur en (mede) bewoning door derden.

10.10 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder onder geen enkele omstandigheid toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk(mede) door een of meer derden te laten gebruiken of geheel of gedeeltelijk aan een of meer derden onder te verhuren, of te doen onderverhuren, noch direct noch indirect, zulks op straffe van een door huurder aan verhuurder te verbeuren boete van euro 2.000,=(zegge tweeduizend euro)per dag dat het gehuurde feitelijk danwel juridisch(mede) aan een of meer derden in gebruik is gegeven en of aan een of meer derden is onderverhuurd. Verhuurder is gerechtigd een of meer door huurder aan verhuurder te verbeuren boetes zoals hier bedoeld te verrekenen met de door huurder aan verhuurder betaalde waarborgsom.

10.11 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder onder geen enkele omstandigheid toegestaan het gehuurde(mede) te doen bewonen door anderen dan zij die rechtstreeks tot het gezin van huurder behoren, noch direct noch indirect, zulks op straffe van een door huurder aan verhuurder te verbeuren boete van euro 2.000,=(zegge tweeduizend

S.E. & O.

KVK NR. 33151880 RAPPANGE MAKELAARDIJ BV
KVK NR. 33151879 RAPPANGE AANNEMING BV
KVK NR. 33151881 DRIESSEN & RAPPANGE VERZEKERINGEN
KVK NR. 33151876 RAPPANGE ADMINISTRATIE BV
BTW NR. NL0043.94.951.B01
ING BANK NR. 176800
RABOBANK NR. 30.34.81.374
TEL. +31 (0) 20 624 03 63
FAX +31 (0) 20 626 36 59
E-MAIL: INFO@RAPPANGE.COM
INTERNET: WWW.RAPPANGE.COM

Rappange

PRINSENGRACHT 255-259 POSTBUS 19604 1000 GP AMSTERDAM



euro) per dag dat het gehuurde feitelijk danwel juridisch(mede) door die anderen wordt bewoond. Verhuurder is gerechtigd een of meer door huurder aan verhuurder te verbeuren boetes zoals hier bedoeld te verrekenen met de door huurder aan verhuurder betaalde waarborgsom.

10.12 Indien en zodra aan verhuurder blijkt dat huurder handelt en/ of heeft gehandeld in strijd met het in dit artikel van de huurovereenkomst bepaalde, is verhuurder gerechtigd omgaand maatregelen te treffen of te doen treffen, teneinde te realiseren dat het gehuurde niet of langer in strijd met het in dit artikel bepaalde(mede) door een of meer derden wordt of kan worden gebruikt,ondergehuurd,of bewoond,daaronder medebegrepen het recht om,op kosten van de huurder,sloten van het gehuurde te vervangen en de toegang tot het gehuurde in algemene zin aan eenieder te ontzeggen, zulks totdat huurder aantoont dat hij niet of niet langer in strijd met het in dit artikel bepaalde handelt.

10.13 In geval aan verhuurder blijkt dat huurder het gehuurde kennelijk definitief verlaat of definitief heeft verlaten voordat de huurovereenkomst is geeindigd, op welke wijze ook en onder welke omstandigheden ook, is verhuurder gerechtigd omgaand maatregelen te treffen en / of te doen treffen, teneinde te realiseren dat het gehuurde niet(mede) door een of meer derden wordt of kan worden gebruikt, ondergehuurd, of bewoond,daaronder medebegrepen het recht om-op kosten van huurder-sloten van het gehuurde te vervangen en de toegang tot het gehuurde in algemene zin aan eenieder te ontzeggen, zulks totdat huurder aantoont dat hij niet of niet langer in strijd met het in dit artikel bepaalde handelt.

10.14 Het in dit artikel bepaalde laat onverlet dat verhuurder gerechtigd te allen tijde blijft de door hem geleden en / of nog te lijden schade, veroorzaakt door het handelen van huurder in strijd met het in dit artikel bepaalde, geheel op huurder te verhalen.
Huurder vrijwaart verhuurder hierbij onvoorwaardelijk en onherroepelijk voor alle vorderingen en aanspraken, hoe ook genaamd,onder welke omstandigheid door of namens wie ook ingesteld, van welke aard of hoogte ook, zowel in als buiten rechte,welke vorderingen en aanspraken verband(kunnen) houden met, dan wel voortvloeien uit het door huurder in strijd met het in dit artikel bepaalde handelen en / of gehandeld hebben.

Hoofdverblijf

De huurder heeft de verplichting om het gehuurde als goed huurder en overeenkomstig de contractuele bestemming te gebruiken.
De huurder van woonruimte is verplicht om zijn hoofdverblijf in de door hem gehuurde woonruimte te houden.

S.E. & O.

KVK NR. 33151880 RAPPANGE MAKELAARDIJ BV
KVK NR. 33151879 RAPPANGE AANNEMING BV
KVK NR. 33151881 DRIESSEN & RAPPANGE VERZEKERINGEN
KVK NR. 33151876 RAPPANGE ADMINISTRATIE BV
BTW NR. NL0043.94.951.B01
ING BANK NR. 176800
RABOBANK NR. 30.34.81.374
TEL. +31 (0) 20 624 03 63
FAX +31 (0) 20 626 36 59
E-MAIL: INFO@RAPPANGE.COM
INTERNET: WWW.RAPPANGE.COM

Rappange

PRINSENGRACHT 255-259 POSTBUS 19604 1000 GP AMSTERDAM

sinds 1906

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Plaats: Amsterdam datum: **13 mei 2013.**
(Verhuurder) (Huurder)

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):

S.E. & O.

KVK NR. 33151880 RAPPANGE MAKELAARDIJ BV
KVK NR. 33151879 RAPPANGE AANNEMING BV
KVK NR. 33151881 DRIESSEN & RAPPANGE VERZEKERINGEN
KVK NR. 33151876 RAPPANGE ADMINISTRATIE BV

BTW NR. NL0043.94.951.B01
ING BANK NR. 176800
RABOBANK NR. 30.34.81.374

TEL. +31 (0) 20 624 03 63
FAX +31 (0) 20 626 36 59
E-MAIL: INFO@RAPPANGE.COM
INTERNET: WWW.RAPPANGE.COM

Bijlage

44363_Huurovk 227-II bewerkt.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

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 nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

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

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

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN [redacted]

wonende te [redacted]

(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- 2e etage te 1056 EK AMSTERDAM, 4-kamerwoning (woonkamer ca 18m2, zijkamer ca 12m2, kamers achterzijde ca 6 en 10m2). De woning is verder voorzien van keuken, bad, toilet, centrale verwarming (zonder warmwatervoorziening), en zolderkamer (rechtsvoor ca 12m2)**

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 gedeponeerd op 11 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 03-56, 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.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

Duur, verlenging en opzegging
3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **onbepaalde tijd** ingaande op **7 augustus 2006.**
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	€	**491,82**
- het watergeld	€	**20,48**
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten	€	**10,00**
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	€	**522,30**

Zegge **vijfhonderd en twee en twintig euro en dertig eurocent**

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **7 augustus 2006** tot en met **31 augustus 2006** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € **421,21**
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 2007** 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 betreft[1], 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.

Paraaf verhuurder

Paraaf huurder

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**
- **energieverbruik trapverlichtingsinstallatie (let op: géén vervanging van lampen)**
-
- **LET OP: eigenaar heeft géén glasverzekering!!**

Belastingen en andere heffingen
7.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide 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, milieubeschermingbijdragen, 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:
[redacted]

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 € nihil 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 voorvloeien. 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 [redacted] te Amsterdam.

Meterstanden:
Elektra meternummer 124301, stand: ..... kWh
Gas meternummer 8185221, stand: m3
Water meternummer: NVT, niet aanwezig
Stand per ..... 2006 opgenomen door ..... (wellicht enige afwijking met hetgeen door vertrekkende huurder is gemeld bij het Nuon)
Let op, zowel het aanmelden als ook de afmelding bij het Nuon (www.nuon.nl) of andere leverancier dient huurder zelf te regelen!

Aldus opgemaakt en ondertekend in **twee**voud

Plaats: **Amsterdam,** datum: **07-08-2006**

(verhuurder)

VAN EIJSDEN, TER BORGH & ROOS B.V.
Sloterkade 84 1058 HJ
AMSTERDAM tel.: 6178858
fax: 6176898

plaats: **Amsterdam**, datum: **07-08-2006**

(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

Paraaf huurder

Bijlage

44363_Huurovk 227-III bewerkt.pdf

Rappange

PRINSENGRACHT 255-259 POSTBUS 19604 1000 GP AMSTERDAM

sinds 1906

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 nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Ondergetekenden: **Rappange Administratie B.V., te dezen vertegenwoordigd door haar directeur**

gevestigd te **Prinsengracht 255-259, 1016 GV AMSTERDAM**

als onmiddellijk vertegenwoordiger van de eigenaar, hierna te noemen 'verhuurder',

en [redacted]

hierna te noemen 'huurder',

komen het volgende overeen:

1.Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, gelegen op de **derde etage**, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend: **Westlandgracht 227-3, 1059 TP te Amsterdam. Kadastraal bekend gemeente Sloten (N.H.), sectie O, nummer 1427.**

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als **woonruimte voor maximaal 2 personen**.

S.E. & O.

KVK 33151880 RAPPANGE MAKELAARDIJ BV
KVK 33151879 RAPPANGE AANNEMING BV
KVK 33151881 DRIESSEN & RAPPANGE VERZEKERINGEN
KVK 33151876 RAPPANGE ADMINISTRATIE BV
BTW NR. NL0043.94.951.B01
ING: IBAN: NL19 INGB 0000 176800 BIC: INGBNL2A
RABO: IBAN: NL41 RABO 030.34.81.374 BIC: RABONL2U
T: +31 (0) 20 624 03 63
F: +31 (0) 20 626 36 59
E: INFO@RAPPANGE.COM
I: WWW.RAPPANGE.COM

Rappange

PRINSENGRACHT 255-259 POSTBUS 19604 1000 GP AMSTERDAM

sinds 1906

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 gedeponeerd op 11 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 03-56, 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.

3. Duur, verlenging en opzegging
Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **11 maanden + 8 dagen,** ingaande op **24 mei 2017** lopende tot en met **30 april 2018.**

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

4. Betalingsverplichting, betaalperiode

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

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 voorschotbepalingen 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	**€ 1.000,00**
- glasverzekering	**€ 3,35**
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	**€ 1.003,35**

(zegge: een duizend drie euro en vijfendertig eurocent)

RW S.E. & O.

KVK 33151880 RAPPANGE MAKELAARDIJ BV
KVK 33151879 RAPPANGE AANNEMING BV
KVK 33151881 DRIESSEN & RAPPANGE VERZEKERINGEN
KVK 33151876 RAPPANGE ADMINISTRATIE BV
BTW NR. NL0043.94.951.B01
ING: IBAN: NL19 INGB 0000 176800 BIC: INGBNL2A
RABO: IBAN: NL41 RABO 030.34.81.374 BIC: RABONL2U
T: +31 (0) 20 624 03 63
F: +31 (0) 20 626 36 59
E: INFO@RAPPANGE.COM
I: WWW.RAPPANGE.COM

Rappange
PRINSENGRACHT 255-259 POSTBUS 19604 1000 GP AMSTERDAM

sinds 1906

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **24 mei 2017** tot en met **31 mei 2017** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 263,90.**
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **24 mei 2017**.

5. Huurprijswijziging

5.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli 2018** 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 betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per **1 juli 2018** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen, met een minimum van 1%.
Is verhuurder bevoegd om telkenmale na een periode van tenminste 5 huurjaren waarbinnen zich geen andere huurprijsaanpassingen hebben voorgedaan dan die als omschreven onder 18 van de algemene bepalingen, herziening van de huurprijs te verlangen door middel van aanpassing van de huurprijs aan de ontwikkelingen van de markthuurprijs.

5.3 Er is sprake van een geliberaliseerde huurprijs wanneer het woningwaardering stelsel en de jaarlijks van de overheidswege vastgestelde huurprijswijziging volgens de Huurprijzenwet woonruimte niet op de huurprijs van het gehuurde van toepassing is op grond van het in in die wet of enig andere wet bepaalde.

5.4 Indien een partij op grond van 5.2. van de huurovereenkomst de bevoegdheid heeft om aanpassing van de huurprijs te verlangen in verband met de ontwikkelingen in de markt, stelt hij de andere partij daarvan schriftelijk in kennis uiterlijk zes maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs zal moeten ingaan. Wanneer 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 in acht name van het daaromtrent bepaalde in de wet en de huurovereenkomst. Indien overeenstemming over de markthuur is bereikt geldt vervolgens de jaarlijkse huurprijsaanpassing weer conform art. 5.1 en 5.2 voor een volgende periode van 5 jaar.

6. Leveringen en diensten

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

RW S.E. & O.

KVK 33151880 RAPPANGE MAKELAARDIJ BV
KVK 33151879 RAPPANGE AANNEMING BV
KVK 33151881 DRIESSEN & RAPPANGE VERZEKERINGEN
KVK 33151876 RAPPANGE ADMINISTRATIE BV
BTW NR. NL0043.94.951.B01
ING: IBAN: NL19 INGB 0000 176800 BIC: INGBNL2A
RABO: IBAN: NL41 RABO 030.34.81.374 BIC: RABONL2U
T: +31 (0) 20 624 03 63
F: +31 (0) 20 626 36 59
E: INFO@RAPPANGE.COM
I: WWW.RAPPANGE.COM

Rappange
PRINSENGRACHT 255-259 POSTBUS 19604 1000 GP AMSTERDAM



7. Belastingen en andere heffingen

7.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide 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, milieubeschermingbijdragen, 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.

8. Woonplaats

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.

9. Hoofdverblijf en gebruik van het gehuurde

9.1 Het gehuurde is uitsluitend bestemd als woonruimte waarin de huurder, en eventueel diens gezinsleden, hun hoofdverblijf dient te hebben.

9.2 Huurder mag geen andere personen bij zich doen inwonen dan die rechtstreeks tot zijn gezin behoren.

9.3 Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk door derden te laten gebruiken, of in onderhuur af te geven

RW S.E. & O.

KVK 33151880 RAPPANGE MAKELAARDIJ BV
KVK 33151879 RAPPANGE AANNEMING BV
KVK 33151881 DRIESSEN & RAPPANGE VERZEKERINGEN
KVK 33151876 RAPPANGE ADMINISTRATIE BV
BTW NR. NL0043.94.951.B01
ING: IBAN: NL19 INGB 0000 176800 BIC: INGBNL2A
RABO: IBAN: NL41 RABO 030.34.81.374 BIC: RABONL2U
T: +31 (0) 20 624 03 63
F: +31 (0) 20 626 36 59
E: INFO@RAPPANGE.COM
I: WWW.RAPPANGE.COM

Rappange

PRINSENGRACHT 255-259 POSTBUS 19604 1000 GP AMSTERDAM

sinds 1906

10. Beheerder

Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **Rappange Administratie B.V., Prinsengracht 255-259, 1016 GV AMSTERDAM, tel: 020-6240363,** [redacted] **openingstijden kas 09.00-12.00/ 13.00-16.00. Zaken betreffende onderhoud bij voorkeur schriftelijk of via de mail (onderhoud@rappange.com) melden. Spoedeisende zaken kunnen telefonisch worden doorgegeven op de spreekuren die plaatsvinden op maandag, woensdag en vrijdagochtend tussen 8.30 uur en 10.00 uur.**

11. Bijzondere bepalingen

11.1 Huurder zal bij ondertekening van dit contract in handen van verhuurder storten een waarborgsom groot **€ 2.000,00 (zegge: tweeduizend euro en nihil eurocent)** over welke **waarborgsom geen rente wordt vergoed.**

~~**11.2** De huurovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de woonvergunning verstrekt wordt door de gemeente.~~

11.3 Verhuurder biedt huurder de mogelijkheid tot automatische huurincasso. Indien huurder hier geen gebruik van maakt en verhuurder aanmaningen moet versturen, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd van 10,00 euro per aanmaning.

11.4 De glasverzekering is uitsluitend van kracht voor ruiten in voor- en achtergevel dienende tot lichtdoorlating. Glas in lood alsmede brandgeschilderde ruiten zijn nadrukkelijk van de verzekering uitgesloten. Eventuele glasschade dient binnen 3 maal 24 uur te worden gemeld bij onze afdeling verzekeringen, onder opgave van de maten. Bij overdracht van de administratie komt de glasverzekering te vervallen of wordt in onderling overleg voortgezet met jaarlijkse premiebetaling.

11.5 De huurder is aansprakelijk voor het gangbaar houden van de gehele verwarmings-, en/of warmwaterinstallatie, van de ventilatie en airconditioningsinstallatie (indien en voor zover in het gehuurde aanwezig), waaronder begrepen het jaarlijks goed en vakkundig doen schoonmaken, controleren, het hieruit noodzakelijk gebleken vernieuwen van radiatorkranen, het thermokoppel en het bijregelen van de thermostaat. Deze genoemde zaken zijn voor rekening van de huurder. Huurder verplicht zich teneinde de installaties gangbaar te houden een onderhoudscontract af te sluiten bij een erkende installateur.

11.6 De kosten van eventuele ontstoppingen in de afvoerleidingen en/ of gemeentelijke riolering zijn voor rekening van de huurder die de verstopping heeft veroorzaakt. Is de schuldige niet aanwijsbaar, dan zullen de kosten evenredig over alle huurders van het desbetreffende perceel in rekening worden gebracht.

11.7 Met nadruk wijzen wij u nog op het gestelde in artikel 1.3 en artikel 3.1 van de Algemene Bepalingen.

11.8 Huurder en verhuurder komen overeen dat de kosten voor de levering van gas en elektriciteit voor rekening komen van huurder.

11.9 Tevens zal huurder de levering van gas en elektriciteit op eigen naam zetten.

RW

S.E. & O.

KVK 33151880 RAPPANGE MAKELAARDIJ BV
KVK 33151879 RAPPANGE AANNEMING BV
KVK 33151881 DRIESSEN & RAPPANGE VERZEKERINGEN
KVK 33151876 RAPPANGE ADMINISTRATIE BV

BTW NR. NL0043.94.951.B01
ING: IBAN: NL19 INGB 0000 176800 BIC: INGBNL2A
RABO: IBAN: NL41 RABO 030.34.81.374 BIC: RABONL2U

T: +31 (0) 20 624 03 63
F: +31 (0) 20 626 36 59
E: INFO@RAPPANGE.COM
I: WWW.RAPPANGE.COM

Rappange
PRINSENGRACHT 255-259 POSTBUS 19604 1000 GP AMSTERDAM

sinds 1906

11.10 Het is huurder niet toegestaan waar dan ook in (delen van) het gehuurde of in de nabijheid van het gehuurde, waaronder begrepen de tuin, berging, schuur en zolder, hennep te kweken, drogen of knippen in geen enkele hoeveelheid, dan wel andere activiteiten te doen of laten verrichten die op grond van de wet strafbaar zijn gesteld, waaronder begrepen het opslaan of handelen van drugs.

11.11 Het is huurder niet toegestaan waar dan ook in (delen van) het gehuurde, waaronder ook begrepen de tuin, berging, schuur en zolder, hennep te kweken, drogen of knippen in geen enkele hoeveelheid, dan wel andere activiteiten te doen of laten verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, waaronder begrepen het opslaan of handelen van drugs. Huurder zal in of vanuit het gehuurde geen criminele activiteiten verrichten en/of toestaan. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als omschreven staat in artikel 1.3 van de bijzondere bepalingen ten behoeven van huurder. Indien huurder ten aanzien van voorgenoemde voorwaarden in gebreke blijft, heeft de verhuurder het recht de huurovereenkomst te ontbinden.
Tevens is verhuurder of diens vertegenwoordiger gerechtigd om het gehuurde onaangekondigd te controleren. Eventuele schade als gevolg hiervan (o.a. schade aan de woning, overlast en/of brandgevaar) zal volledig worden verhaald op de huurder.

11.12 Huurder zal in of vanuit het gehuurde geen verboden activiteiten verrichten en/of toestaan.

11.13 Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde te gebruiken voor de verhandeling van narcotische producten.

11.14 In afwijking van artikel 20.6 van de Algemene Bepalingen bedraagt de boete bij het overtreden van het in de artikelen 11.11 t/m 11.13 genoemde bij constatering € 2.500,= plus € 50,= per dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de verhuurder om in plaats van de boete volledige schadevergoeding te vorderen, alsmede naast de boete of de schadevergoeding de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.

11.15 In aanvulling op artikel 1.1. van de Algemene Bepalingen dient Huurder het gehuurde gedurende de gehele huurperiode daadwerkelijk zelf te bewonen en er onafgebroken zijn hoofdverblijf te hebben.

11.16 De bewijslast dat huurder gedurende de gehele huurperiode het gehuurde daadwerkelijk zelf heeft bewoond, en een onafgebroken hoofdverblijf in de woning heeft behouden rust op de huurder.

11.17 Verhuurder heeft aan huurder bij de ondertekening van deze overeenkomst een afschrift van een op het gehuurde betrekking hebbend energieprestatiecertificaat overhandigd als bedoeld in het besluit energieprestatie gebouwen. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst dit document te hebben ontvangen.

12. Verbod onderhuur en (mede) bewoning door derden.

12.1 Het is een huurder zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder op straffe van een boete verboden (een deel van) de woning onder te verhuren, in gebruik te geven aan een ander of mede te doen bewonen door een ander.

RW S.E. & O.

KVK 33151880 RAPPANGE MAKELAARDIJ BV
KVK 33151879 RAPPANGE AANNEMING BV
KVK 33151881 DRIESSEN & RAPPANGE VERZEKERINGEN
KVK 33151876 RAPPANGE ADMINISTRATIE BV
BTW NR. NL0043.94.951.B01
ING: IBAN: NL19 INGB 0000 176800 BIC: INGBNL2A
RABO: IBAN: NL41 RABO 030.34.81.374 BIC: RABONL2U
T: +31 (0) 20 624 03 63
F: +31 (0) 20 626 36 59
E: INFO@RAPPANGE.COM
I: WWW.RAPPANGE.COM

Rappange
PRINSENGRACHT 255-259 POSTBUS 19604 1000 GP AMSTERDAM

sinds 1906

12.2 In afwijking van artikel 1.4 van de Algemene Bepalingen bedraagt de boete bij het overtreden van dit verbod bij constatering € 2.500,= plus € 50,= per dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de verhuurder om in plaats van de boete volledige schadevergoeding te vorderen alsmede naast de boete of de schadevergoeding de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.

12.3 Huurder is verplicht om de met onderverhuur gemaakte winst aan verhuurder af te dragen alsmede desgevraagd inzage te verschaffen en afschriften te verstrekken van de documenten waaruit de inkomsten uit de onderhuur blijken.

12.4 Indien en zodra aan verhuurder blijkt dat huurder handelt en/ of heeft gehandeld in strijd met het in voornoemde artikelen bepaalde, is verhuurder gerechtigd omgaand maatregelen te treffen of te doen treffen, teneinde te realiseren dat het gehuurde niet of langer in strijd met het in dit artikel bepaalde(mede) door een of meer derden wordt of kan worden gebruikt, ondergehuurd, of bewoond, daaronder mede begrepen het recht om, op kosten van de huurder, sloten van het gehuurde te vervangen en de toegang tot het gehuurde in algemene zin aan eenieder te ontzeggen, zulks totdat huurder aantoont dat hij niet of niet langer in strijd met het in dit artikel bepaalde handelt.

12.5 In geval aan verhuurder blijkt dat huurder het gehuurde kennelijk definitief verlaat of definitief heeft verlaten voordat de huurovereenkomst is geëindigd, op welke wijze ook en onder welke omstandigheden ook, is verhuurder gerechtigd omgaand maatregelen te treffen en / of te doen treffen, teneinde te realiseren dat het gehuurde niet(mede) door een of meer derden wordt of kan worden gebruikt, ondergehuurd, of bewoond, daaronder medebegrepen het recht om-op kosten van huurder-sloten van het gehuurde te vervangen en de toegang tot het gehuurde in algemene zin aan eenieder te ontzeggen, zulks totdat huurder aantoont dat hij niet of niet langer in strijd met het in dit artikel bepaalde handelt.

12.6 Het in dit artikel bepaalde laat onverlet dat verhuurder gerechtigd te allen tijde blijft de door hem geleden en / of nog te lijden schade, veroorzaakt door het handelen van huurder in strijd met het in dit artikel bepaalde, geheel op huurder te verhalen. Huurder vrijwaart verhuurder hierbij onvoorwaardelijk en onherroepelijk voor alle vorderingen en aanspraken, hoe ook genaamd, onder welke omstandigheid door of namens wie ook ingesteld, van welke aard of hoogte ook, zowel in als buiten rechte, welke vorderingen en aanspraken verband(kunnen) houden met, dan wel voortvloeien uit het door huurder in strijd met het in dit artikel bepaalde handelen en / of gehandeld hebben.

12.7 Verhuurder en huurder komen overeen dat wederverhuur/onderverhuur/huisbewaring of verhuur via air bnb of een soortgelijke verhuur, niet is toegestaan. Bij wederverhuur in welke vorm dan ook verbeurt huurder een boete van € 50,- per dag met een maximum € 30.000,- , te vermeerderen met de geleden schade materieel en immaterieel. Let op; deze lijst met vormen van onderhuur zijn niet limitatief . Zie ook artikel 11 van deze huurovereenkomst.

RW S.E. & O.

KVK 33151880 RAPPANGE MAKELAARDIJ BV
KVK 33151879 RAPPANGE AANNEMING BV
KVK 33151881 DRIESSEN & RAPPANGE VERZEKERINGEN
KVK 33151876 RAPPANGE ADMINISTRATIE BV
BTW NR. NL0043.94.951.B01
ING: IBAN: NL19 INGB 0000 176800 BIC: INGBNL2A
RABO: IBAN: NL41 RABO 030.34.81.374 BIC: RABONL2U
T: +31 (0) 20 624 03 63
F: +31 (0) 20 626 36 59
E: INFO@RAPPANGE.COM
I: WWW.RAPPANGE.COM

Rappange

PRINSENGRACHT 255-259 POSTBUS 19604 1000 GP AMSTERDAM

sinds 1906

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Plaats: Amsterdam

datum: 24 mei 2017

(Verhuurder)

(Huurder)

Verhuurder namens de eigenaar
Rappange Administratie B.V.

[redacted]

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):

De heer Rutger J. van Willigen

[redacted]

S.E. & O.

KVK 33151880 RAPPANGE MAKELAARDIJ BV
KVK 33151879 RAPPANGE AANNEMING BV
KVK 33151881 DRIESSEN & RAPPANGE VERZEKERINGEN
KVK 33151876 RAPPANGE ADMINISTRATIE BV

BTW NR. NL0043.94.951.B01
ING: IBAN: NL19 INGB 0000 176800 BIC: INGBNL2A
RABO: IBAN: NL41 RABO 030.34.81.374 BIC: RABONL2U

T: +31 (0) 20 624 03 63
F: +31 (0) 20 626 36 59
E: INFO@RAPPANGE.COM
I: WWW.RAPPANGE.COM

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld en op 31 juli 2003 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Gebruik

1.1 Huurder dient het gehuurde - gedurende de gehele duur van de overeenkomst - daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van bestaande beperkte rechten en de van overheidswege, brandweer en de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde. 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.

1.2 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

1.3 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 en het verlenen van pension of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

1.4 Ingeval huurder handelt in strijd met het bepaalde in 1.3 verbeurt hij aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan driemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag met een minimum van € 45,- per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen voor zover de schade de boete overstijgt. Verder dient huurder alle daardoor verkregen inkomsten aan verhuurder af te dragen.

1.5 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 of daarin pension verleent, 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.

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 verkopingen te houden of te doen houden.

1.7 Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de beoogde ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking te stellen. Wanneer verhuurder echter buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen - bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder tijdig aangevraagde vergunningen niet tijdig heeft verkregen of doordat het gehuurde niet tijdig is gereedgekomen - is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt, dit laatste tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

Toestand bij begin en einde huur

2.1 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. De staat/toestand waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt vastgelegd in een te dateren en in tenminste in tweevoud op te maken inspectierapport/beschrijving, dat/die door partijen wordt ondertekend en waarvan elk van partijen een exemplaar ontvangt.
Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake zijn van een gebrek dan wordt dit in het inspectierapport/de beschrijving 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.

2.2 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 is beschreven, waarbij rekening moet worden gehouden met latere door verhuurder verrichte werkzaamheden en de normale slijtage en veroudering.

2.3 Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt, onder afgifte van alle sleutels aan verhuurder. 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 anders schriftelijk is overeengekomen. 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.
2.4 Partijen zullen het gehuurde bij beëindiging van de huurovereenkomst gezamenlijk inspecteren. Daarbij wordt door verhuurder een door partijen te ondertekenen inspectierapport opgemaakt. Dit inspectierapport wordt vergeleken met het inspectierapport, dat bij aanvang van de huur is opgemaakt.
Vervolgens wordt vastgesteld of huurder onderhouds- en herstelwerkzaamheden moet verrichten. Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie, worden de in het inspectierapport weergegeven bevindingen van verhuurder voor juist gehouden, behoudens tegenbewijs door huurder.
2.5 Huurder zal de in het inspectierapport vermelde onderhouds- en herstelwerkzaamheden verrichten voordat hij het gehuurde definitief verlaat.
2.6 Als huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan de in het inspectierapport weergegeven onderhouds- en herstelwerkzaamheden dan is de verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld. Voor eerst bij of na de ontruiming van de woonruimte aan het licht tredende schade die huurder had behoren te herstellen of voor eerst dan blijkende werkzaamheden die huurder had behoren te verrichten, is verhuurder eveneens gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld.
2.7 Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, teneinde het gehuurde in de staat als bedoeld in 2.2 te brengen, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontlenen.
2.8 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 op straat te laten zetten, 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.
2.9 Het in 2.8 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder kennis is gegeven.

Verandering van de inrichting of de gedaante door huurder
3.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering van of toevoeging aan de inrichting of de gedaante die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te (laten) brengen of te hebben. Onder veranderingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in vloeren, plafonds of gevels, tenzij het gaat om eenvoudige schroef- of spijkergaten van geringe afmetingen.
3.2 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de inrichting of de gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen, indien de veranderingen bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Veranderingen of toevoegingen die huurder zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder heeft aangebracht, zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt.
3.3 Huurder heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor 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).
3.4 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;
-wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich overigens tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

3.5 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 het gehuurde en/of naastliggende woningen aantasten;
- een goed woningbeheer bemoeilijken;
- overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;

RW

- leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder;
- 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 de voorwaarden verworven.

3.6 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 WA-verzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.
3.7 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 voorzieningen, in die zin dat deze door de nieuwe huurder kunnen worden overgenomen. Deze toestemming door verhuurder kan alleen worden gevraagd door gebruik te maken van een door verhuurder aan de vertrekkende huurder of de nieuwe huurder ter beschikking te stellen overnameformulier. De nieuwe huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering zorg dragen, tenzij deze opnieuw achterwege kunnen blijven vanwege het in de eerste zin van de bepaling gestelde.
3.8 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 voorzieningen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
3.9 De niet behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verfwerk 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 eindigen 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 huurverkomst voor verwijdering daarvan zal zorgdragen.
3.10 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor ander of opvolgende gevallen.
3.11 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.
3.12 Ten aanzien van de wijzigingen en voorzieningen aan/in het gehuurde is het gestelde in 2.1 tot en met 2.9 van de onderhavige algemene bepalingen van overeenkomstige toepassing.
3.13 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder door huurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
3.14 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex 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
4.1 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan.
4.2 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex van meerdere zelfstandige 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 bewonerscommissie heeft overlegd.
4.3 Indien verhuurder volgens 4.1 of 4.2. gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is het verhuurder toegestaan de huurprijs te vermeerderen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen en toevoegingen.

Verhuurder zal echter geen verhoging in rekening brengen 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.
4.4 Huurder heeft het recht om, binnen drie maanden na het in rekening brengen door verhuurder van de verhoging van de huurprijs, deze verhoging ter beoordeling aan de huurcommissie voor te leggen teneinde de huurcommissie uitspraak te laten doen of het bedrag van de verhoging in redelijke verhouding staat ten opzichte van de door verhuurder bestede kosten van de verbeteringen (de ingrepen respectievelijk de voorzieningen). Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van partijen om binnen acht weken nadat aan hen een afschrift van de uitspraak van de huurcommissie is verzonden, een beslissing van de rechter te vorderen.
4.5 Bij veranderingen, aanpassingen of verbeteringen als bedoeld in 4.1 en 4.2 is het gestelde in 10.5 van toepassing

Lift
5.1 Indien tot het complex 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.
5.2 Verhuurder zal zorgdragen voor het afsluiten van een service-abonnement ten behoeve van de liftinstallatie.

Centrale verwarming en warmwaterinstallatie
6.1 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".
6.2 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 installaties met toebehoren door huurder zelf of door personen, die door hem zijn aangewezen.
6.3 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwaterinstallatie en de waterleiding.
In geval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen, is het - met het oog op bevriezingsgevaar voor genoemde installaties - huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.
6.4 Indien en voor zover dit niet door verhuurder voor rekening van huurder geschiedt, zal huurder voor zijn rekening zorg dragen voor het afsluiten van een service-abonnement bij een erkend installatiebedrijf, in welk abonnement het periodiek onderhoud van de installaties met toebehoren is begrepen. Verhuurder heeft het recht op inzage van dit service-abonnement.
6.5 Mocht de centrale verwarmingsinstallatie of de warmwaterinstallatie deel uitmaken van een groter systeem, dat ook ten dienste staat aan andere ruimten dan het gehuurde, dan zullen de verwarming en de warmwaterinstallatie door verhuurder in bedrijf worden gesteld en gehouden en zorgt verhuurder voor het afsluiten van een service-abonnement.

Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting
7.1 Indien het gehuurde is, wordt, of kan worden aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of een centraal systeem voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's, is het huurder niet geoorloofd eigen antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.
7.2 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt op de gemeenschappelijke of de centrale antenne-inrichting mag worden gebruikt voor de aansluiting van ontvangsttoestellen. Voor deze aansluiting 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
8.1 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 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 met medeweten van verhuurder voor zijn rekening aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.
8.2 Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.
8.3 Het bepaalde in 3.1 tot en met 3.14 is van overeenkomstige toepassing.

RW

Zonwering
9.1 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.
9.2 Het bepaalde in 3.1 tot en met 3.14 is van overeenkomstige toepassing.

Onderhoud
10.1 Huurder is ingevolge de wet (artikel 7:217 juncto 240 Burgerlijk Wetboek), deze huurovereenkomst of het gebruik verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde 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.
10.2 Het gestelde in 10.1 laat onverlet de in 38 opgenomen verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder zelf aangebracht voorzieningen.
10.3 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 leveringen en diensten in 6 van de huurovereenkomst is opgenomen.
10.4 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.
10.5 Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex 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 openbare nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongerief 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.
10.6 Indien een der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste 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
11.1 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor de in 10.3 tot en met 10.6 genoemde werkzaamheden en voor taxaties. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.
11.2 Bij voorgenomen verkoop of veiling van het gehuurde, 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 tot 12.00 uur en van 14.00 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 gedogen.

Schade en aansprakelijkheid
12.1 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.
12.2 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.
12.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in 12.1 en 12.2 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.
12.4 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 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 dat toen kende of had behoren te kennen.

RW

12.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door storm, vorst, bliksemslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoom reacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.
12.6 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.
12.7 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
13.1 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, 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 en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd.
Huurder zal met name niet het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor betreden of doen betreden. Het is huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen, of beddegoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.
13.2 Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan:
a. op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
b. een mechanische afzuigkap en andere apparatuur aan te sluiten of te doen aanbrengen op een ventilatiekanaal;
c. de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een open haardvuur of een zogenaamde allesbrander, tenzij het om gebruik gaat ten behoeve van een open haard die van het gehuurde deel uitmaakt. Het gestelde in 3.1 tot en met 3.14 is van overeenkomstige toepassing.
13.3 Het is huurder niet toegestaan:
a. in of bij het gehuurde dieren te houden die overlast veroorzaken;
b. verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluchtingskanalen te gebruiken.
c. hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde te telen, verdovende middelen te hebben en/of daarin handel te drijven vanuit het gehuurde of enige andere activiteit te verrichten die op grond van opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.
13.4 Huurder zal omwonenden of huurders van hetzelfde gebouw of complex geen hinder of last bezorgen en er voor zorgdragen dat de bij hem met zijn goedvinden aanwezige derden alsmede zijn of hun bezoekers dit evenmin doen.
13.5 De bepalingen 13.1 t/m 13.4 beogen onder meer het bevorderen van goed woonklimaat tussen de gebruikers van het gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort.
13.6 Huurder zal zich gedragen en het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

Bijkomende leveringen en diensten
14.1 Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten stelt verhuurder het naar zijn oordeel redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt.
14.2 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar, uiterlijk 6 maanden na het verstrijken van dat kalenderjaar, een rubrieksgewijs overzicht van de aan verhuurder in rekening gebrachte kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten. Indien aan de verhuurder kosten in rekening worden gebracht, die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van 12 maanden die een boekjaar vormt en welk boekjaar in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurder de kosten over die andere periode in het hiervoor bedoelde overzicht op.
Bij beëindiging van de huur heeft het overzicht als hiervoor bedoeld betrekking op het tijdvak van het kalenderjaar, dat op het tijdstip van de beëindiging reeds is verstreken.
14.3 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, dient binnen een maand na verstrekking van het overzicht te worden bijbetaald of terugbetaald.
14.4 Verhuurder biedt huurder desgewenst de gelegenheid, gedurende een maand na verstrekking van een overzicht, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.

RW

14.5 Huurder is gebonden aan een inkrimping of uitbreiding van de door verhuurder te verzorgen leveringen en diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op leveringen en diensten 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.
14.6 Ingeval tot de leveringen en diensten de levering van gas, electriciteit, warmte en/of (warm) water behoort kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van bepalen van het verbruik en het daaraan gekoppelde aandeel van huurder in de kosten van het verbruik aanpassen.
14.7 Wordt het verbruik van gas, electriciteit, 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 bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, electriciteit, 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.

Kosten van verbruik
15. De kosten van verbruik van water, gas, elektriciteit en andere energie, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering en de meterhuur daarvoor, alsmede de kosten verbonden aan het leveren van beeld, geluid- en andere signalen, zijn voor rekening van huurder, ook indien deze door de leverancier aan verhuurder in rekening worden gebracht.
Huurder is verplicht zich aan de reglementen en voorschriften van de desbetreffende instanties te houden en dient het voor zijn rekening plaatsen en opnemen van meters te gedogen. Boetes, onkosten en schade, veroorzaakt door of verschuldigd wegens handelingen van huurder in strijd met de voorschriften terzake van deze voorzieningen, komen ten laste van huurder.

Betalingen
16. De betaling van de huurpenningen en van al hetgeen verder krachtens deze overeenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in Nederlands wettig betaalmiddel - zonder 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 Burgerlijk Wetboek - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. 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 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

Hoofdelijkheid, medehuur
17.1 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.
17.2 Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurderschap, verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuurder (samenhuurder) kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.
17.3 Bij het aangaan van de overeenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is dan wel 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.
17.4 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en andere rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Huurprijswijziging
18. 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 (2000=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;

RW

- 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 van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging het indexcijfer van de kalendermaand gehanteerd, die vier respectievelijk 16 maanden ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;
- 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 de meest gerede 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.

Beëindiging door opzegging
19. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden:
- per deurwaardersexploot of aangetekende brief en
- met ingang van de dag waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt en
- met inachtneming van een opzegtermijn.

De opzegtermijn is gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar is voor een opzegging door huurder niet korter dan één maand en niet langer dan drie maanden en voor een opzegging door verhuurder niet korter dan drie maanden.

In verzuim zijn / boetebeding
20.1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.
20.2 Voor elk geval dat huurder in verzuim is met de tijdige en volledige betaling van een geldsom, is hij 1% rente per maand verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening van de hoofdsom. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als een volle maand aangemerkt.
20.3 Indien een van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op haar rust en de andere partij daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de tekortschietende partij.
20.4 Ingeval het tekortschieten bestaat uit de niet tijdige betaling van een geldsom en in verband met de incassering daarvan buitengerechtelijke kosten moeten worden gemaakt, worden deze hierbij bepaald op tenminste 15% van het verschuldigde bedrag met een minimum van €. 125,-. Ingeval de buitengerechtelijke incasso door een gemachtigde c.q. raadsman/raadsvrouw geschiedt, worden deze bedragen vermeerderd met de door verhuurder aan zijn gemachtigde c.q. raadsman/raadsvrouw over de buitengerechtelijke incassokosten verschuldigde omzetbelasting.
20.5 De aanspraak op vergoeding van buitengerechtelijke kosten ontstaat pas nadat de partij die tekortschiet schriftelijk door de andere partij is aangemaand, waarbij haar een redelijke termijn tot nakoming is gesteld en de nakoming binnen die termijn uitblijft.
20.6 Huurder is aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25,- per kalenderdag verschuldigd voor elke verplichting uit deze overeenkomst met de bijbehorende algemene bepalingen die hij niet nakomt of overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog aan die verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding of anderszins. Genoemd bedrag is gebaseerd op het prijspeil 1 januari 2003 en wordt met ingang van 1 januari 2004 jaarlijks geïndexeerd.

Appartementen
21.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.
21.2 Verhuurder is verplicht om, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
21.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de hier bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Afvalstoffen/chemisch afval
22. Ingeval door de daartoe gerechtigde instanties of van overheidswege richtlijnen of voorschriften zijn gesteld ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen, is huurder verplicht bij voortduring deze aanwijzingen nauwgezet na te leven.
Bij de niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.

RW

Wet Bescherming Persoonsgegevens
23. Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Verzoeken
24. 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 heeft laten blijken. Aan de toestemming, goedkeuring of verklaring van verhuurder kunnen voorwaarden zijn verbonden.

Klachten
25. 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.

Beheerder
26. Ingeval door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid
27. 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.

Slotbepaling
28. Tenzij partijen daarmee hebben ingestemd of anders zijn overeengekomen is algehele of gedeeltelijke tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst en opschorting van de verplichtingen uit de huurovereenkomst slechts mogelijk met tussenkomst van de rechter.

RW