

PRODUCTIELIJST

1. [Productie 1](#) - Huurovereenkomst
2. [Productie 2](#) - Algemene voorwaarden
3. [Productie 3](#) - Foto's schade
4. [Productie 4](#) - Offerte
5. [Productie 5](#) - Ingebrekestelling d.d. 14 mei 2023
6. [Productie 6](#) - Deskundigenbericht d.d. 15 mei 2023

Bijlage 1

MODEL-HUURCONTRACT ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

De ondergetekenden:

De, statutair gevestigd en kantoorhoudende te, aan de nr. .. hierna te noemen: "verhuurder",

en

1., geboortedatum:

2., geboortedatum:

wonende te..... aan de

hierna zowel ieder afzonderlijk als beiden gezamenlijk te noemen: "huurder",

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde

Artikel 1

1.1

Verhuurder verhuurt aan huurder die in huur aanneemt de woning, gelegen aan de nr. ... te, inclusief onroerende aanhorigheden en inclusief het medegebruik van de om het complex eventueel gelegen groenstroken, en tuinen die als onroerende aanhorigheid zijn te beschouwen en het medegebruik van eventueel gemeenschappelijke ruimten, hierna te noemen: "het gehuurde". Een beschrijving van het gehuurde is als bijlage opgenomen.

1.2

Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst [wel/niet*] informatie over het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

De bestemming van het gehuurde

Artikel 2

Het gehuurde is uitsluitend bestemd om voor huurder en de leden van zijn huishouden als woonruimte te dienen.

De huurperiode

Artikel 3

De huurovereenkomst is met ingang van aangegaan voor onbepaalde tijd.¹

De door huurder te betalen prijs

Artikel 4

4.1.

Vanaf de ingangsdatum van de huur is huurder maandelijks een prijs verschuldigd. Deze bestaat uit de huurprijs, het voorschot van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter, de servicekosten en indien van toepassing een energieprestatievergoeding.

Onder kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter wordt verstaan: de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.

Onder servicekosten wordt verstaan: de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte.

Onder energieprestatievergoeding wordt verstaan: de door de huurder te betalen vergoeding met betrekking tot deen gegarandeerde energieprestatie van de woonruimte als bedoeld in artikel 7:237 lid 4.

4.2.

De door huurder verschuldigde huurprijs bedraagt: €.....

De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet bepaalde wijze.

4.3.

Het maandelijks voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en/of de servicekosten bedraagt €

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

a.	schoonhouden gemeenschappelijke ruimten	€.....
b.	tuinonderhoud	€.....
c.	waterverbruik	€.....
d.	huismeester / buurtconciërge / flatwacht	€.....

¹ Sinds 1 juli 2016 is het op grond van de Wet Doorstroming Huurmarkt in sommige gevallen ook tijdelijke verhuur mogelijk. In opdracht van Aedes vereniging van woningcorporaties en Platform 31 heeft VBTM Advocaten hiervoor aparte modelcontracten opgesteld. Te vinden op de website van Aedes, Platform 31 en VBTM Advocaten.

Bijlage 2

STANDAARD ALGEMENE HUURVOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE AEDES

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

1.1.

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

1.2.

Verhuurder is gerechtigd wijzigingen aan te brengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.¹

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1.

De in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2.

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.3.

De huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten verschuldigd.

2.4.

Om de huurovereenkomst te doen eindigen, moet de opzegging aan of door (alle) in de aanhef genoemde huurder(s) geschieden. De in de aanhef genoemde huurders kunnen derhalve slechts gezamenlijk de huur opzeggen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk instemt met een enkelvoudige beëindiging door één van de in de aanhef genoemde huurders.

2.5.

Indien verhuurder op grond van een wettelijke dan wel contractuele regeling verplicht is tot het verrichten van een prestatie jegens huurder, bevrijdt nakoming aan één van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1.

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

3.2.

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.²

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

Artikel 4

4.1.

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.³

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

4.2.

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

4.3.

Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

Daaronder wordt onder meer verstaan zaken en diensten, zoals roerende zonnepanelen, die vanuit het oogpunt van (kosten)efficiëntie, projectmatige aanpak of beoogde duurzaamheid redelijkerwijs slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden.

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.

4.4.

Indien niet tenminste 70% is bereikt, is huurder voorts gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten, dan wel een wijziging van de berekeningsmethodiek van de geleverde zaken of diensten, en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien:

1. het belang van verhuurder bij de wijziging zodanig is dat huurder - in redelijkheid de belangen van beide partijen in aanmerking genomen - zijn toestemming daaraan niet mag onthouden en
2. verhuurder huurder over de wijziging tijdig heeft geïnformeerd en met huurder, de eventueel aanwezige bewonerscommissie, en indien nodig de huurdersorganisatie, overleg heeft gevoerd.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 5

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

De verplichtingen van huurder

Artikel 6

6.1.

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.

Bijlage 3



Bijlage 4



Voorbeeld Bedrijf
Fictieve Straat
1234AB Eenstad
KvK: 123456789
Bank: 123456789

De Klant
Contactpersoon
Afdeling
Klantstraat 1
2345 BC Stadsnaam
Landsnaam

Offerte

BTW Nummer	Offertenummer	Offertedatum	Vervaldatum	Relatiernr.
12345678	1000	25-09-2011	25-10-2011	282738

Hier kunt u een omschrijving van de werkzaamheden plaatsen voorafgegaan door een persoonlijke noot. Bijvoorbeeld: voor de bouw van uw garage/website hebben wij het genoeg u deze vrijblijvende prijsopgave te doen toekomen.

#	Omschrijving	Prijs	Bedrag
1	Uw Product	€ 10,00	€ 10,00
1	Uw Arbeidsuren	€ 10,00	€ 10,00
1	Uw Materiaalkosten	€ 10,00	€ 10,00
Totaal exclusief BTW			€ 30,00
BTW(19%)			€ 5,70
Totaal inclusief BTW			€ 35,70

Hier is plaats voor een toelichting van het bovenstaande alsmede plek voor belangrijke voorwaarden, zoals een betalingstermijn en een officiële afsluiting van de offerte.

Voorbeeld:

Wij danken u voor het in ons gestelde vertrouwen en zien uw opdracht, welke wij met de meeste zorg zullen uitvoeren, met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

Handtekening en Naam

Bijlage 5

<uw naam>
<adres>
<postcode en woonplaats>
<uw e-mailadres>

Aan

<naam ontvanger>
<adres>
<postcode en woonplaats>

<woonplaats, datum>

Onderwerp: **ingebrekestelling**

Geachte heer, mevrouw,

Op <datum> sloot ik met u een overeenkomst.

Ik huurde bij u een woonruimte.

Deze overeenkomst is bij u bekend onder <factuurnummer / kenmerk>.

Helaas hield u zich niet aan de afspraken. Ik heb de volgende <klacht / klachten>: <beschrijf de klachten>

Eerder vroeg ik u om <beschrijf de gewenste oplossing>. Helaas <wilt u hier niet aan meewerken / reageert u niet op mijn brief / houdt u zich nog steeds niet aan alle afspraken>.

Via deze brief geef ik u een laatste kans om u aan de afspraken te houden. Ik geef u hiervoor <noem redelijke periode> de tijd.

Doet u dat niet, dan zal ik ons contract ontbinden. Ook stel ik u vast aansprakelijk voor alle schade die ik hierdoor krijg.

<voeg deze alinea toe als u schade heeft>

Doordat u de overeenkomst niet bent nagekomen, heb ik schade. De schade bestaat uit:<beschrijf de schade>. De hoogte van de schade is € <noem bedrag>.

Ik stel u aansprakelijk voor deze schade en vraag u om een schadevergoeding. Ik stuur bewijs van mijn schade mee met deze brief.

Ik verzoek u mij binnen 14 dagen mijn schade te vergoeden. U kunt het bedrag overmaken op rekeningnummer <IBAN>.

Als u het er niet mee eens bent, hoor ik graag schriftelijk binnen 14 dagen wat de reden is. Mogelijk neem ik dan verdere juridische stappen. De kosten die ik daarvoor maak, zal ik op u verhalen.

Met vriendelijke groet,

<naam en handtekening>

Bijlage 6

MODEL

DESKUNDIGENBERICHT¹

Verklaring van tekens:

* = invullen niet verplicht

○ = kies tussen alternatieven

Aan	de rechtbank /het gerechtshof sector civiel/kanton/familie te t.a.v. Postbus (postcode + plaats)
Zaaknummer	
Rol-/rekestnr.	
Namen partijen	/

1 Gegevens van de deskundige²

voorletters en naam

beroep

correspondentieadres

telefoonnummer

faxnummer*

e-mailadres*

¹ De voetnoten bevatten informatie van het gerecht voor de deskundige en kunnen desgewenst worden verwijderd door de deskundige. De deskundige kan bij de griffier een model verkrijgen waarin de zaaksgegevens al zijn ingevuld.

² Alle gegevens in dit deskundigenbericht, dus ook de hier vermelde persoonsgegevens, zullen deel uitmaken van het procesdossier en kunnen ter kennis komen van partijen en hun advocaten of gemachtigden.

2 Gegevens van partijen³ en hun belangenbehartigers⁴

partij:

naam

van eiser/verzoeker/appellant

belangenbehartiger:

(advocaat of gemachtigde van eiser/verzoeker/appellant)

naam

corr.adres

telefoonnummer

faxnummer*

e-mailadres*

partij:

naam

van gedaagde/verweerder/geïntimeerde

³ In het model wordt uitgegaan van een zaak met twee partijen. Als er blijkt de uitspraak waarin u bent benoemd meer dan twee partijen zijn, vult u het model zelf aan met de gegevens van de overige partijen.

⁴ In de Leidraad deskundigen vindt u informatie over uw communicatie met partijen en hun belangenbehartigers.

belangenbehartiger:

(advocaat of gemachtigde van gedaagde/verweerder/geïntimeerde)

naam

corr.adres

telefoonnummer

faxnummer*

e-mailadres*