



Algemene Huurvoorwaarden

**behorend bij de huurovereenkomst van Area
*ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE***

versie 1 januari 2020

Inhoud

Onderdeel van de huurovereenkomst	2
Terbeschikkingstelling een aanvang-staat van het gehuurde bij het begin van de huur	2
Servicekosten	2
De algemene verplichtingen van verhuurder	2
De algemene verplichtingen van de huurder	2
Herstellingen door de huurder	4
Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door de verhuurder	4
Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door de huurder	5
Beëindiging van de huur	5
Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur	6
Aansprakelijkheid van de huurder en verhuurder	7
Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder	7
Overleg tussen huurder en verhuurder	8
Overige bepalingen	8
Overtreding Algemene Huurvoorwaarden	8

Onderdeel van de huurovereenkomst

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.

Terbeschikkingstelling en aanvang-staat van het gehuurde bij het begin van de huur

Artikel 2

- 2.1 De verhuurder stelt de woning op de ingangsdatum van de huur ter beschikking. Wanneer de ingangsdatum van de huurovereenkomst geen werkdag betreft, wordt automatisch de eerstvolgende werkdag aangehouden.
- 2.2 Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een opnamestaat van het gehuurde opgemaakt. In de opnamestaat wordt de toestand van de woning, de voorzieningen en installaties in de woning beschreven. Als dat nodig is, worden foto's gemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze opnamestaat en/of beschrijving.

Servicekosten

Artikel 3

- 3.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten, er vindt derhalve geen verrekening plaats.
- 3.2 De verhuurder kan jaarlijks, per 1 januari, de servicekosten aanpassen op basis van het verbruik van het voorgaande jaar.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 4

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen. De verhuurder doet dit niet wanneer herstel onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, de kosten van het herstel niet in verhouding zijn met de toegevoegde waarde van het herstel. Ook herstelt de verhuurder geen gebreken voor zover deze ingevolge de wet, de huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

De algemene verplichtingen van de huurder

Artikel 5

- 5.1 Huurder voldoet het maandelijks te betalen bedrag (huurprijs en servicekosten) 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. Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
- 5.2 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 5.3 **Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.**

- 5.4 Huurder gebruikt het gehuurde (inclusief alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten) overeenkomstig de bestemming. Huurder zal de bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover de huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
- 5.5 **Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Het is niet toegestaan om de kamer af te staan of aan derden in gebruik gegeven.**
- 5.6 Het is niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven.
- 5.7 Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder in strijd met de artikelen 5.5 en 5.6 het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan dient de huurder feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden (verzwaarde stel-en motiveringsplicht).
- 5.8 **Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen (geluid of stank)overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.**
Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen richting huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.
- 5.9 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,00 te vermeerderen met € 50,00 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Wanneer de huurder zich schuldig maakt aan het verrichten van activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld, vordert de verhuurder bij de rechtbank beëindiging van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.
- 5.10 **Huurder is verplicht achtertuin schoon te houden zodat het geheel een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.**
- 5.11 Het is huurder niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde buitenruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval, dan wel gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Geluidsoverlast in de tuin door muziekinstallatie is ten strengste verboden.

Het is huurder voorts niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kinderwagens, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.

- 5.12 Huurder zal de kamer voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.
- 5.13 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water, vorst en andere calamiteiten. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld schriftelijk aan verhuurder te melden. Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen. De huurder meldt verhuurder gebreken of storingen, waarvoor verhuurder onderhoudsplichtig is, zo snel mogelijk.
- 5.14 **Huurder gaat akkoord met een maandelijks huisbezoek door Area en/of Vluchtelingenwerk.**
- 5.15 **Huisdieren zijn niet toegestaan.**
- 5.16 **Fietsen worden geplaatst in de garage, niet in de gemeenschappelijke ruimtes.**
- 5.17 **Schotels en satelliet ontvangers zijn niet toegestaan.**
- 5.18 Het is aan huurder om een inboedelverzekering af te sluiten en in stand te houden. Voor schade die valt onder dekking van de inboedelverzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

Herstellingen door de huurder

Artikel 6

- 6.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, conform wettelijke bepalingen.
- 6.2 Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.
- 6.3 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door de verhuurder

Artikel 7

- 7.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 7.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
- 7.3 Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft

gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden.

Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

- 7.4 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door de huurder

Artikel 8

- 8.1 Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren. Overige veranderingen zijn niet toegestaan.

- 8.2 Huurder is niet toegestaan om open verbrandingstoestellen te plaatsen in de woning. Dat betekent dat je geen open haard, geen houtkachel, geen gashaard, geen gasgeiser of vergelijkbaar toestel kunt plaatsen.

Beëindiging van de huur

Artikel 9

- 9.1 Opzegging door de huurder tegen welke grond dan ook, geschiedt schriftelijk, voorzien van de handtekening van huurder en eventuele medehuurders danwel digitaal via het huurdersportaal.
- 9.2 Opzegging door huurder kan geschieden tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.
- 9.3 Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaarderexploot met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt met een maand verlengd voor ieder jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd. De opzeggingstermijn voor de verhuurder is maximaal zes maanden.
De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 9.4 Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst opzegt, eindigt deze niet automatisch. Deze eindigt pas wanneer de huurder akkoord gaat met de opzegging. Wanneer de huurder niet akkoord gaat met de beëindiging, bepaalt de kantonrechter de datum waarop de huurovereenkomst eindigt.
- 9.5 Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan de door verhuurder voorgedragen belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.
- 9.6 Indien huurder verwickeld is in echtscheiding of scheiding van tafel of bed, kan huurder de huur pas dan beëindigen nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.
- 9.7 In geval van overlijden van de huurder, waarbij geen wettelijke medehuurder en/of medebewoners in de woning achterblijven en er

geen wettelijke erfgenamen zijn, eindigt de huurovereenkomst van rechtswege aan het eind van de tweede maand na overlijden.

- 9.8 In geval van overlijden van de huurder, waarbij een wettelijke medehuurder in de woning achterblijven, wordt de huurovereenkomst van rechtswege voortgezet met de wettelijke medehuurder.

Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 10

- 10.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel. Wanneer na beëindiging van de huurovereenkomst verborgen gebreken worden geconstateerd, brengt de verhuurder de huurder hiervoor kosten in rekening, voor zover de verborgen gebreken huurder aan te rekenen zijn.
- 10.2 Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk de woning inspecteren. De huurder zal de verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij deze gelegenheid respectievelijk gelegenheden zal een opnamestaat worden opgesteld, waarin wordt vastgelegd welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst ten laste van de huurder hersteld moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.
- 10.3 Wanneer de herstellingen aan het einde van de huurovereenkomst niet goed hersteld zijn, doet de verhuurder dit. De kosten van deze herstellingen uitgevoerd door de verhuurder zijn voor de huurder. Wanneer de huurder meer tijd nodig heeft om de herstellingen uit te voeren dan tot de einddatum van de huurovereenkomst, is de huurder hiervoor een vergoeding verschuldigd per dag voor de duur dat hij de woning langer in gebruik heeft dan de datum waartegen is opgezegd. Deze vergoeding is gebaseerd op de laatst geldende huurprijs per maand.
- 10.4 Indien de huurder gedurende de huurtijd veranderingen aan het gehuurde heeft gebracht zonder toestemming van de verhuurder, zal bij het einde van de huurovereenkomst deze ongedaan gemaakt moeten worden. De veranderingen moeten in ieder geval ongedaan gemaakt worden, wanneer de veranderingen niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2, wanneer door de veranderingen het gehuurde moeilijk verhuurbaar is geworden of wordt, de veranderingen leiden tot waardedaling van de woning en/of de kosten voor onderhoud of vervanging van de veranderingen sterk toenemen.
- 10.5 Onverminderd het in dit artikel bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond.
- 10.6 Als er na beëindiging van de huurovereenkomst nog goederen van de huurder in de woning zijn achtergebleven, worden deze eigendom van verhuurder en mag de verhuurder de goederen op kosten van de huurder verwijderen. Verhuurder is niet verplicht een vergoeding voor die goederen te betalen. Verhuurder bewaart de goederen niet

voor de huurder. Deze bepalingen zijn niet van toepassing op inboedel die de huurder met toestemming van de verhuurder aan de nieuwe huurder overdraagt.

- 10.7 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

Aansprakelijkheid van de huurder en verhuurder

Artikel 11

- 11.1 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, 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. Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.
- 11.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens de artikelen 6:173 en 6:174BW is uitgesloten.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 12

- 12.1 Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.
- 12.2 Indien een van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.
- 12.3 Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek.
- De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40,00 verschuldigd zal zijn.
- Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75,00.

Overleg tussen huurder en verhuurder

Artikel 13

- 13.1 Verhuurder vraagt de huurder via de Stichting Bewonersraad Area om zijn mening over alle beleids- en beheerszaken die voor hem van essentieel belang zijn.
- 13.2 De verhuurder laat de Bewonersraad tijdig nieuwe plannen zien. Het gaat dan om plannen voor groot onderhoud, woningverbetering of wijziging van leveringen en diensten.
- 13.3 De verhuurder informeert de huurder over werkzaamheden voor verbetering of onderhoud van het gehuurde, woongebouw of van de omgeving van de woning.

Overige bepalingen

Artikel 14

- 14.1 Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen 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 zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 14.2 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.
- 14.3 Huurt u in een appartementencomplex dan zijn naast de algemene huurvoorwaarden en andere in de huurovereenkomst genoemde regelingen en bepalingen, de huisregels van het betreffende complex van toepassing.
 - 14.4 Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.
- 14.4 Indien een WOZ-beschikking met betrekking tot het gehuurde ontbreekt, dan is huurder, voordat hij een procedure bij de Huurcommissie of de rechter start, verplicht om een WOZ-beschikking aan te vragen en in die procedure te overleggen.
- 14.5 Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.

Overtreding Algemene Huurvoorwaarden

Artikel 15

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,- (niveau 2013, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. Dit algemene boetebeding is niet van toepassing, indien aan overtreding van een van de verplichtingen uit deze

Algemene Huurvoorwaarden een specifiek boetebeding is gekoppeld.
Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de
overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Vastgesteld in de vergadering van het Bestuur van Area op 10 december 2019.