

area

Algemene Huurvoorwaarden

behorend bij de huurovereenkomst van Area

versie 1 januari 2014

Inhoud

Onderdeel van de huurovereenkomst	2
Meerdere huurders	2
Terbeschikkingstelling een aanvang-staat van het gehuurde bij het begin van de huur	2
Servicekosten	2
De algemene verplichtingen van verhuurder	3
De algemene verplichtingen van de huurder	3
Herstellingen door de huurder	5
Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door de verhuurder	6
Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door de huurder	6
Beëindiging van de huur	7
Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur	7
Aansprakelijkheid van de huurder	9
Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder	9
Overleg tussen huurder en verhuurder	9
Belastingen en andere heffingen	10
Overige bepalingen	10
Overtreding Algemene Huurvoorwaarden	11

Onderdeel van de huurovereenkomst

Artikel 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.

Meerdere huurders

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 De huurprijs en de servicekosten gelden niet per persoon, maar voor de woning. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
- 2.3 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 huurovereenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.4 Om de huurovereenkomst ten aanzien van (beide) alle huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de huurovereenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.
- 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 een van de in de aanhef van de huurovereenkomst genoemde huurders, verhuurder van haar verplichting.

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

Artikel 3

- 3.1 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.
- 3.2 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 beschrijving.
- 3.3 Voor zover op de in het tweede lid bedoelde opnamestaat niet anders is vermeld wordt aangenomen dat het gehuurde in goede staat van onderhoud verkeert, zonder zichtbare gebreken en naar behoren functionerende voorzieningen, behoudens voor zover huurder binnen zes weken na aanvang van de huur aan verhuurder schriftelijk melding doet van door hem alsnog geconstateerde gebreken.

Servicekosten

Artikel 4

- 4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. De verhuurder rekent één keer per jaar de werkelijke servicekosten met de huurder af. Verhuurder verstrekt de huurder jaarlijks hierover een overzicht. Wanneer het een vergoeding betreft voor een door de verhuurder ingesteld fonds of administratiekosten, wordt het door de huurder betaalde voorschot gelijk gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

- 4.2 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijkse voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste van de 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 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. 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. 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 6

- 6.1 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.
- 6.2 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 6.3 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Rekening moet worden gehouden met woonafspraken die voor het desbetreffende complex zijn opgesteld.
- 6.4 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.

- 6.5 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden. Indien huurder het gehuurde niet feitelijk bewoond, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft gehouden op huurder.
- 6.6 Het is niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd voorwaarden aan de toestemming te verbinden. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen. Daarnaast is huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500,00 te vermeerderen met € 50,00 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt.
- 6.7 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren 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.
- 6.8 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.
- 6.9 Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze – naar oordeel van verhuurder – een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken. Bij plaatsing en onderhoud van afscheidingshagen, overige beplanting en schuttingen moet ter zake geldende regelgeving (waaronder lokale regelgeving) in achtgenomen worden.

Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoog opschietende beplanting (laat) verwijderen.

- 6.10 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.
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.
- 6.11 Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.
- 6.12 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.
- 6.12 In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
- 6.13 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk 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. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

Herstellingen door de huurder

Artikel 7

- 7.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen, conform wettelijke bepalingen.
- 7.2 Tenzij anders is overeengekomen, is huurder in ieder geval verantwoordelijk voor het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, waaronder begrepen trappenhuis, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen en binnenplaatsen.
- 7.3 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 8

- 8.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 8.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
- 8.3 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.
- 8.4 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 9

- 9.1 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. Voor overige veranderingen conform het geldende Zelf Aangebrachte Veranderingenbeleid en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.
- 9.2 De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die ondermeer betrekking hebben op:
 - aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
 - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
 - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid en nutsbedrijven;
 - het onderhoud van de verandering;
 - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
 - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.
- 9.3 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 9.4 Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.
- 9.5 Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.
- 9.6 Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

9.7 Het onderhoud van door een vorige huurder aangebrachte veranderingen, zoals vermeld in de bij het huurcontract behorende bijlage, komt voor rekening van de verhuurder behoudens de normale wettelijke onderhoudsverplichtingen van de huurder. Onderhoud en vervanging van deze veranderingen en/of toevoegingen wordt uitgevoerd op het niveau dat op dat moment als standaard wordt gehanteerd bij de verhuurder.

Beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1 Opzegging door de huurder tegen welke grond dan ook, geschiedt schriftelijk, voorzien van de handtekening van huurder en eventuele medehuurlers.

10.2 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.

10.3 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.

10.4 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.

10.5 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.

10.6 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.

10.7 In geval van overlijden van de huurder, waarbij geen wettelijke medehuurler 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.

10.8 In geval van overlijden van de huurder, waarbij een wettelijke medehuurler in de woning achterblijven, wordt de huurovereenkomst van rechtswege voortgezet met de wettelijke medehuurler.

10.9 In geval van overlijden van de huurder, waarbij geen wettelijke medehuurler, maar wel één of meerdere medebewoners in de woning achterblijven, zoekt verhuurder samen met deze medebewoner(s) en/of diens wettelijke voogd(en) naar een passende oplossing.

Oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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.

11.4 Indien de huurder gedurende de huurtijd veranderingen aan het gehuurde heeft gebracht met toestemming van de verhuurder, mogen deze blijven zitten, tenzij bij de toestemming verlening is aangegeven dat deze veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan gemaakt moeten worden. Indien de huurder tijdens de huurtijd veranderingen heeft aangebracht aan het gehuurde met toestemming van de verhuurder, maar deze veranderingen niet voldoen aan de voorschriften c.q. voorwaarden die verhuurder heeft gesteld bij de toestemming verlening, zullen deze veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan gemaakt moeten worden.

11.5 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.

11.6 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.

11.7 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.

11.8 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

Artikel 12

12.1 12.1 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.

12.2 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.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 13

13.1 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.

13.2 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.

13.3 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 14

14.1 Verhuurder vraagt de huurder via de Stichting Bewonersraad Area om zijn mening over alle beleids- en beheerszaken die voor hem van essentieel belang zijn.

14.2 De verhuurder laat de Bewonersraad tijdig nieuwe plannen zien. Het gaat dan om plannen voor groot onderhoud, woningverbetering of wijziging van leveringen en diensten.

14.3 De verhuurder informeert de huurder over werkzaamheden voor verbetering of onderhoud van het gehuurde, woongebouw of van de omgeving van de woning.

Belastingen en andere heffingen

Artikel 15

Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- De afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
- Overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
- Milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.

Overige bepalingen

Artikel 16

16.1 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.

16.2 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.

16.3 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.

16.4 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.

16.5 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 17*

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. 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 29 oktober 2013,
met instemmend advies van de Stichting Bewonersraad Area op 9 april 2014.