

Algemene huurvoorwaarden

Onzelfstandige woonruimte

In het kort

U huurt een woning van Portaal en daarvoor betaalt u maandelijks huur. In de algemene huurvoorwaarden staat nader beschreven welke rechten en plichten de huurovereenkomst met zich meebrengt. Zowel voor u als voor Portaal.

Omdat in de algemene huurvoorwaarden veel juridische termen staan, leest u in dit voorblad globaal wat er in de algemene huurvoorwaarden staat.

Een paar belangrijke afspraken op een rijtje

- In *artikel 2* spreken we af dat, als u de nieuwe woonruimte krijgt, we goed bekijken in welke staat de woonruimte is en welke zaken er hersteld worden. Ook spreken we af wie de huurovereenkomst tekent.
- In *artikel 3 en 4* staat beschreven uit welke bedragen de huur en de servicekosten bestaan die u moet betalen en hoe u die moet betalen. Portaal ontvangt deze betalingen het liefst per automatische incasso van u (*artikel 6*). Ook staan daar afspraken over wijzigingen van de huur en de servicekosten.
- In *artikel 5* staat o.a. beschreven dat Portaal verplicht is om bepaalde gebreken te verhelpen, en u altijd de gelegenheid biedt om in uw woning te kunnen als dat nodig is.
- In *artikel 6 en 7* spreken we af hoe u met de woonruimte omgaat. U betaalt de huur op tijd. U woont zelf in de woonruimte en geeft hem dus niet aan iemand anders in (mede)gebruik, behalve aan personen die direct tot uw gezin behoren. U mag bijvoorbeeld in de woonruimte geen bedrijf beginnen zonder toestemming van Portaal. Ook mag u geen gevaarlijke stoffen in uw woonruimte hebben. U mag geen overlast veroorzaken. En u zorgt dat de woonomgeving rond uw woonruimte schoon, opgeruimd en veilig blijft.
- In deze artikelen staat ook beschreven waarvoor u zelf verantwoordelijk bent, bijvoorbeeld voor het onderhouden van uw tuin. En dat als u bijvoorbeeld schade heeft aan de woonruimte, u dit moet melden aan Portaal.
- In *artikel 11* staat o.a. dat u Portaal gelegenheid moet geven om bepaalde onderzoeken uit te voeren in/ aan de woonruimte en ook dat u Portaal in staat moet stellen om bepaalde noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren.
- Als u zelf wijzigingen wilt aanbrengen in uw woonruimte, moet u eerst zelf contact met ons opnemen. In *artikel 13* staat aan welke afspraken u en Portaal zich moeten houden.
- Als u de huur opzegt, heeft u een aantal verplichtingen. Deze staan beschreven in *artikelen 15, 16 en 17*. We spreken daarin af dat u de huur schriftelijk opzegt en dat u de woonruimte netjes, leeg en schoon achterlaat. Ook staat daar in hoe we omgaan met de inspectie van de woning en welke zaken u nog moet betalen als Portaal deze nog moet herstellen.

Heeft u vragen over de algemene huurvoorwaarden? U kunt ons altijd bellen via 088 - 767 82 25 of uw vraag stellen via info@portaal.nl.

| | |
|---|---|
| Wijziging/afwijking | <p>Artikel 1</p> <p>Wijzigingen van de huurovereenkomst of afwijkingen van de Algemene Huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen.</p> |
| | <p>Terbeschikkingstelling</p> |
| Beschrijving | <p>Artikel 2</p> <p>1. De staat waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt beschreven en vastgelegd in een in tweevoud op te maken beschrijving, die door beide partijen wordt ondertekend, waarvan elk van de partijen een exemplaar ontvangt.</p> <p>2. Indien bij het begin van de huur gebreken aan het gehuurde worden geconstateerd zullen deze gebreken door verhuurder binnen redelijke termijn worden hersteld, en zal het herstel van deze gebreken op de beschrijving worden aangetekend, waarna de beschrijving wederom door beide partijen zal worden ondertekend.</p> |
| | <p>Huurprijs en servicekosten</p> |
| Wijziging huurprijs | <p>Artikel 3</p> <p>Indien het gehuurde woonruimte betreft met een niet geliberaliseerde huurprijs, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder jaarlijks worden gewijzigd overeenkomstig de alsdan geldende wettelijke regels.</p> |
| Overzicht | <p>Artikel 4</p> <p>1. Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een naar de soort uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor de levering van zaken en diensten, met vermelding van de wijze van berekening.</p> <p>Verschillen tussen de werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen zullen bij deze gelegenheid 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.</p> |
| Wijziging voorschot | <p>2. De voor levering van zaken en diensten verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurder worden aangepast met ingang van de maand, volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het tweede lid aan huurder is verstrekt.</p> |
| Wijziging servicekosten verhuurder | <p>3. Indien verhuurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende levering van zaken en/of diensten wil inkrimpen of wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket wil uitbreiden met één of meer leveringen van zaken en/of diensten, dan wel de berekeningswijze van de vergoeding voor één of meer leveringen van zaken en/of diensten wil wijzigen, verklaart huurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het belang van verhuurder bij de inkrimping, wijziging of uitbreiding zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, en • verhuurder tijdig huurder en (zo deze er is) de vertegenwoordiging van de huurders over de inkrimping, wijziging of uitbreiding met de daaraan |

- verbonden financiële gevolgen heeft geïnformeerd en met huurder en de huurdersvertegenwoordiging overleg heeft gevoerd, **en**
- de inkrimping, wijziging en/of uitbreiding van het pakket dan wel de wijziging van de berekeningswijze van één of meer vergoedingen niet wezenlijk afwijkt van hetgeen is overeengekomen.
- Toestemming**
4. Huurder zal in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de inkrimping, wijziging of uitbreiding niet kunnen onthouden indien:
- 70% of meer van de huurders binnen het complex of een gedeelte van het complex met de voorgestelde inkrimping, wijziging of uitbreiding met de daaraan verbonden financiële gevolgen schriftelijk heeft ingestemd, **en**
 - de voorgestelde inkrimping, wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden gerealiseerd.
- Wijziging servicekosten huurder**
5. Indien huurder één of meer van de tot het overeengekomen pakket behorende leveringen van zaken en/of diensten wil inkrimpen of wijzigen, dan wel het overeengekomen pakket van zaken en/of diensten wil uitbreiden, verklaart verhuurder zich daarmee bij voorbaat akkoord, mits:
- het belang van huurder bij de inkrimping, wijziging of uitbreiding zodanig is dat verhuurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming daaraan niet mag onthouden, **en**
 - de voorgestelde inkrimping, wijziging of uitbreiding uitsluitend complexgewijs of per gedeelte daarvan kan worden gerealiseerd, **en**
 - 70% of meer van de huurders binnen het complex of betreffend gedeelte daarvan met de voorgestelde inkrimping, wijziging of uitbreiding met de daaraan verbonden financiële gevolgen schriftelijk heeft ingestemd.
- Wijziging voorschot**
6. In de gevallen bedoeld in het derde, vierde vijfde lid van dit artikel verklaart huurder zich tevens akkoord met de eventueel daaruit voortvloeiende financiële gevolgen en de verlaging of verhoging van de kosten en het maandelijkse voorschotbedrag daarop, voor zover die verlaging of verhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende regels. De verlaging of verhoging zal ingaan op de dag volgend op het einde van de betalingstermijn waarin de overeengekomen inkrimping, wijziging of uitbreiding van de levering van zaken en diensten heeft plaats gevonden dan wel met ingang van de betalingstermijn met ingang waarvan de inkrimping, wijziging of uitbreiding heeft plaats gevonden.

Verplichtingen verhuurder

Artikel 5

- Ter beschikking stelling**
1. Verhuurder zal gedurende de huurtijd het gehuurde ter beschikking stellen en laten aan huurder.
 2. Indien het gehuurde niet op de overeengekomen datum aan huurder ter beschikking kan worden gesteld doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen of indien het gehuurde niet tijdig is ontruimd door een aan huurder voorafgaande gebruiker van het gehuurde, is huurder vanaf de ingangsdatum van de huurovereenkomst tot aan de datum waarop het gehuurde aan huurders alsnog ter beschikking wordt gesteld geen huurprijs, geen vergoeding voor de overeengekomen te leveren zaken en diensten en geen bijdragen in de fondsen verschuldigd. De datum waarop voor het eerst de huurprijs van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs zal worden geïndexeerd blijft ongewijzigd.

3. Verhuurder is niet aansprakelijk jegens huurder voor de door huurder te lijden schade, indien verhuurder het gehuurde niet op de overeengekomen datum aan huurder ter beschikking kan stellen, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen of indien het gehuurde niet tijdig is ontruimd door een aan huurder voorafgaande gebruiker van het gehuurde, behoudens opzet, grove schuld of ernstige nalatigheid van de kant van verhuurder.
4. Verhuurder is niet aansprakelijk voor feitelijke stoornis in het huurgenot door derden.
- Herstel gebreken** 5. Verhuurder zal alle gebreken aan het gehuurde, die het woongenot verminderen herstellen voor zover deze niet op grond van de wet en/of de Algemene Huurvoorwaarden door huurder moeten worden verricht of voor zover verhuurder daar op grond van de wet niet toe gehouden is.
- Gevolgschade** 6. Verhuurder is aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek indien het gebrek na het aangaan van de huurovereenkomst is ontstaan en aan verhuurder is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek reeds bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en verhuurder dit gebrek toen kende dan wel had behoren te kennen, of aan huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst te kennen heeft gegeven dat het gehuurde het gebrek niet had.
- Leveringen nutsbedrijven** 7. Verhuurder is voorts niet aansprakelijk voor het in gebreke blijven van de Nutsbedrijven bij die leveringen, waarbij verhuurder als tussenpersoon fungeert, behoudens opzet, grove schuld of ernstige nalatigheid van de kant van de verhuurder.
8. Partijen stellen vast dat in elk geval schade veroorzaakt aan de persoon, zaken van huurder en/of diens huisgenoten door bijvoorbeeld -doch niet uitsluitend- storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, aardbeving, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest, neerstorten van vliegtuigen en dergelijke en/of andere calamiteiten, niet aan verhuurder is toe te rekenen.

Verplichtingen huurder

Artikel 6

- Betaling** 1. Huurder zal de verschuldigde huurprijs en bijkomende betalingen vóór of op de eerste van iedere maand bij vooruitbetaling voldoen bij voorkeur per automatische incasso. De betaling dient zodanig te geschieden dat verhuurder uiterlijk op de vervaldag daarover kan beschikken.
- Bij niet tijdige nakoming zal huurder zonder ingebrekestelling in verzuim zijn en vanaf de vervaldag de wettelijke rente verschuldigd zijn tot aan de dag van algehele voldoening.
2. Ieder beroep op verrekening met een vordering, die huurder meent op verhuurder te hebben of te zullen krijgen, is uitgesloten, tenzij het de redelijke kosten betreft voor het verhelpen van een gebrek, met het verhelpen waarvan verhuurder in gebreke is gebleven na schriftelijk te zijn aangemaand om dit gebrek binnen redelijke tijd te herstellen.

Artikel 7

Gebruik

1. Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als **woonruimte** ten behoeve van huurder. Het is huurder niet toegestaan een andere bestemming aan het gehuurde te geven. Huurder is verplicht het gehuurde daadwerkelijk te bewonen en het als zijn hoofdverblijf te gebruiken; gebruik van het gehuurde als tweede woning is niet toegestaan.

2. Huurder is niet gerechtigd in enig gedeelte van het gehuurde een beroep of bedrijf uit te oefenen dan wel door enig ander te laten uitoefenen of te dulden dat dit gebeurt.

3. Huurder zal het gehuurde als een goed huurder overeenkomstig de overeengekomen bestemming gebruiken.

4. Huurder zal het gehuurde, overeenkomstig de overeengekomen bestemming als woonruimte, van de nodige stoffering en meubilering voorzien en voorzien houden.

Overlast

5. Huurder zal ervoor zorgdragen dat aan omwonenden geen overlast wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren en/of door derden die zich in het gehuurde bevinden.

6. Het is huurder verboden in de tuinen, op de balkons en in verkeers- of gemeenschappelijke ruimten voertuigen, afval en andere zaken te stallen, op te slaan of te deponeren.

7. Het is huurder verboden om waar dan ook in het gehuurde hennep te kweken, om het even of dat geschiedt ter verkrijging van winst of voor zelfvoorziening, of te gebruiken voor de handel in verdovende middelen.

8. Het is huurder ook verboden activiteiten in/of nabij het gehuurde te verrichten, die op grond van de Opiumwet verboden zijn. Het is huurder eveneens verboden om activiteiten in/of nabij het gehuurde te (doen) verrichten die aan de kweek van of handel in hennep en/of (overtreding van) de Opiumwet gerelateerd zijn.

9. Het is huurder niet toegestaan in of bij het gehuurde chemicaliën, benzine of andere aardoliederivaten, vuurwerk of anderszins gevaarlijke stoffen op te slaan. Huurder is verplicht het gehuurde zodanig te gebruiken, dat geen schade aan het milieu in welke vorm dan ook, zoals door de uitstoot van stoffen of door bodem-, grondwater-, oppervlaktewater- of luchtverontreiniging, ontstaat of redelijkerwijze kan ontstaan. Huurder is gehouden genoegzame voorzorgsmaatregelen tegen vervuiling te nemen. Bij enig handelen of nalaten in strijd met deze verplichtingen is huurder jegens verhuurder en derden gehouden tot tijdige, behoorlijke en volledige opruiming van de daardoor veroorzaakte verontreiniging tot het door de desbetreffende regelgeving en de overheid verlangde niveau en op de door de desbetreffende regelgeving en de overheid verlangde wijze. Ook is huurder dan jegens verhuurder en derden volledig aansprakelijk voor de door die verontreiniging ontstane schade van verhuurder en derden, met inbegrip van de kosten van eventuele opruiming van de hiervoor bedoelde verontreiniging door derden, zoals de overheid of verhuurder, in weerwil van de eigen gehoudenheid van huurder tot die opruiming krachtens deze huurovereenkomst.

10. Het is huurder niet toegestaan reparaties, aanpassingen of andere werkzaamheden te verrichten aan de warmtemeter. Daartoe is uitsluitend door verhuurder aangewezen personeel bevoegd.

11. Huurder is verplicht terstond de nodige passende maatregelen te nemen

ter voorkoming en ter beperking van schade aan het gehuurde, waaronder schade ten gevolge van weersomstandigheden, waaronder vorst, sneeuw en storm. In het bijzonder bij vorst zal huurder alle maatregelen moeten nemen, waardoor het bevroren van verwarmings- en/of warmwaterinstallaties voor zover in het gehuurde aanwezig en van leidingen en lozingen wordt voorkomen. Indien zodanige installaties, leidingen en/of lozingen mochten bevroren, zal de daardoor ontstane schade, zowel aan het gehuurde zelf als aan eigendommen van huurder of derden, voor huurders rekening zijn, tenzij huurder aantoont dat deze schade niet aan zijn nalatigheid te wijten is.

12. Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan antennes, leidingen, reclame of aanduidingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde te bevestigen.

13. Huurder mag in het gehuurde geen harde vloerbedekking (waaronder parket, linoleum e.d.) aanbrengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Huurder is verplicht in het gehele gehuurde, met uitzondering van de sanitaire gedeelten, zachte vloerbedekking aan te brengen over de bestaande ondervloer, indien de geluidsgevoeligheid van het gehuurde en het complex waartoe het gehuurde behoort zulks vereist teneinde geluidsoverdracht naar naburige ruimten te vermijden. Huurder mag geen vloerbedekking aanbrengen met een niet meer te verwijderen lijmsort of lijmsort die de bestaande ondervloer aantast.

14. Huurder mag in of op het gehuurde geen dieren houden, die door aard of aantal overlast of ongerief kunnen veroorzaken.

Onderverhuur

15. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden onder te verhuren of in gebruik te geven.

Inwoning

16. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder andere personen bij zich te doen inwonen dan die rechtsreeks tot zijn gezin behoren.

17. Huurder en degenen die de huurovereenkomst als achterblijvende echtgeno(ot)e, geregistreerd partner, achterblijvende medehuurder, of na overlijden van de huurder of na beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst voortzetten op grond van de artikelen 7:266, 267, 268 en 269 BW zijn verplicht van deze voortzetting zo spoedig mogelijk schriftelijk mededeling aan verhuurder te doen. Het achterwege laten van deze schriftelijke mededeling zal worden aangemerkt als een toerekenbare niet nakoming van deze verplichting uit de huurovereenkomst.

18. Huurder is verplicht voorschriften van de overheid en van de met de inzameling en afvoer belaste instanties voor het al dan niet gescheiden aanbieden van afvalstoffen behoorlijk en tijdig na te leven.

Artikel 8

Persoonsregistratie

1. Verhuurder zal de persoonsgegevens van huurder t.b.v. de verhuuradministratie in een persoonsregistratie op (doen) nemen en (doen) verwerken conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
2. Verhuurder heeft het recht om de persoonsgegevens van huurder tussentijds op juistheid te controleren.
3. Bij wijziging van zijn persoonlijke gegevens zal huurder daarvan terstond bij verhuurder melding doen.

4. Huurder verleent toestemming aan het bevoegd gezag (burgemeester, het college van burgemeester en wethouders, politie, justitie e.d.) om bij het handelen in strijd met de (Opium)wet de noodzakelijke gegevens over deze overtreding aan verhuurder ter beschikking te stellen.
5. Huurder geeft toestemming aan verhuurder om zijn adres en huisnummer met de betreffende VvE (beheerder) te delen teneinde bijvoorbeeld participatie van huurders in deze VvE c.q. het gemengde complex mogelijk te maken of te bevorderen.

Artikel 9

Kleine herstellingen

1. Huurder is verplicht de kleine herstellingen en kleine gebreken, zoals bedoeld in art. 7:217 BW, uit te voeren. Onder kleine herstellingen vallen o.a.:
 - a. de herstellingen die bij normaal gebruik door een huurder gewoonlijk nu en dan moeten worden verricht en die door een gemiddeld handige huurder zelf aan de woonruimte kunnen en mogen worden uitgevoerd, die geen specialistische kennis vereisen, die zonder noemenswaardige kosten kunnen worden uitgevoerd, die kunnen worden uitgevoerd op voor de huurder bereikbare plaatsen met algemeen gebruikelijk en gangbaar materiaal en gereedschap, ook als deze herstellingen noodzakelijk zijn geworden door een oorzaak geheel buiten toedoen van de huurder;
 - b. alle herstellingen die als kleine herstellingen zijn aangemerkt bij Algemene Maatregelen van Bestuur (Besluit kleine herstellingen, zoals bedoeld in artikel 7:240 BW).
2. Huurder is verplicht om in het geval bij het gehuurde een tuin behoort, deze als een goed onderhouden tuin aan te leggen en de tuin als zodanig goed te onderhouden.
3. Huurder is gehouden de erfafscheidingen van verhuurder in stand te houden en te laten staan, zoals zij bij aanvang van de huur aan huurder zijn opgeleverd. Huurder is gehouden deze erfafscheiding te onderhouden e.e.a. overeenkomstig het besluit kleine herstellingen. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de erfafscheiding te wijzigen.

Artikel 10

Schade aan het gehuurde

1. Huurder is aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt door een aan huurder toe te rekenen omstandigheid, waaronder een aan huurder toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit deze huurovereenkomst.
2. Huurder is hoofdelijk aansprakelijk, naast de overige huurders van het complex waarin huurder onzelfstandige woonruimte huurt c.q. het pand waarin het gehuurde is gelegen, voor alle schade die tijdens de huurtijd aan de in voor gemeenschappelijk gebruik bestemde ruimte(n) is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Wanneer echter valt te achterhalen wie de schade heeft aangericht, zal verhuurder de schade dienen te verhalen op die persoon.
3. Alle schade behalve brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
4. Indien huurder gebreken aan het gehuurde ontdekt of schade aan het gehuurde dreigt te ontstaan of derden hem in zijn genot storen of enig recht op het gehuurde beweren, is huurder verplicht daarvan onverwijld aan verhuurder

kennis te geven, bij gebreke waarvan huurder verplicht is aan verhuurder de door deze nalatigheid ontstane schade te vergoeden.

Gelegenheid geven voor herstel of werkzaamheden

Artikel 11

1. Indien verhuurder een onderzoek wil doen instellen naar de wenselijkheid om aan het gehuurde of het complex waartoe het gehuurde behoort, gebreken te herstellen of werkzaamheden uit te voeren of dergelijke werkzaamheden wil doen voorbereiden of wanneer de verhuurder moet toestaan dat ten behoeve van een naburig erf dergelijke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, is huurder verplicht verhuurder of wie zich namens de verhuurder bij de huurder zal vervoegen, zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 48 uur na de door verhuurder tot huurder gerichte aankondiging daartoe de gelegenheid te geven en toegang tot het gehuurde te verlenen en tot het voorgenomen onderzoek en/of de door verhuurder noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen, zonder enige voorwaarde te kunnen stellen of enige tegenprestatie te kunnen verlangen.
2. In het geval de in lid 1 genoemde werkzaamheden uitgevoerd moeten worden zal huurder het eventuele ongemak moeten gedogen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden, zo enigszins mogelijk, overleg met huurder plegen en met redelijke belangen van huurder rekening houden.
3. Huurder kan terzake van het gelegenheid geven en het gedogen van de in lid 1 genoemde werkzaamheden geen schadevergoeding of vermindering van de betalingsverplichting vorderen, tenzij de werkzaamheden langer dan 14 dagen duren en huurder daardoor voor een substantieel gedeelte in zijn huurgenot wordt gestoord.

Verandering gehuurde door verhuurder

Artikel 12

1. Behoudens het bepaalde in dit artikel is verhuurder niet gerechtigd de gedaante en/of inrichting van het gehuurde te veranderen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder.
2. Onder veranderingen als bedoeld in dit artikel worden verstaan veranderingen en/of aanpassingen, die de gebruiksmogelijkheden of het woongerief van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden. Veranderingen van het gehuurde uitsluitend bestaande uit een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden worden niet aangemerkt als veranderingen in de zin van dit artikel.
3. Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot ingrijpende veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het complex of de wijk waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan.
4. Worden van overheidswege geen dwingende voorschriften gegeven en wenst verhuurder het complex of een gedeelte daarvan, waartoe het gehuurde behoort, aan te passen of ingrijpend te verbeteren althans te slopen met vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging, dan zal huurder in ieder geval in redelijkheid zijn toestemming aan de verandering niet kunnen onthouden indien:
 - 70% of meer van de huurders van een eenheid binnen het complex met de

Toestemming

voorgestelde verandering schriftelijk heeft ingestemd, **en**

- de voorgestelde verandering uitsluitend complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht, **en**
- verhuurder tijdig huurder en (zo deze er is) de vertegenwoordiging van de huurders heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering en de daarvoor geldende huurverhoging en met huurder en de huurdersvertegenwoordiging daarover heeft overlegd, **en**
- het belang van verhuurder bij het realiseren van de verandering zodanig is dat huurder in redelijkheid, de belangen van beide partijen in aanmerking genomen, zijn toestemming aan de voorgenomen verandering niet kan onthouden.

Onder het belang van de verhuurder als bedoeld in de vorige zin wordt ook begrepen het door verhuurder kunnen verkrijgen van geldelijke steun van de overheid ten behoeve van de voorgenomen verandering.

Huurverhoging

5. Huurder verklaart zich tevens akkoord met een eventuele huurverhoging als gevolg van de verandering, voor zover die huurverhoging redelijk en in overeenstemming is met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen. De huurverhoging gaat in op de eerste dag van de maand volgend op die waarin de verandering is gerealiseerd.

6. Indien huurder meent dat hij in afwijking van hetgeen is neergelegd in lid 4 in redelijkheid zijn toestemming aan de in lid 4 bedoelde verandering kan onthouden, is huurder gerechtigd binnen acht weken na schriftelijke kennisgeving van verhuurder aan huurder dat 70% of meer van de huurders met het voorstel tot verandering heeft ingestemd, een beslissing van de rechter te vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel van de verhuurder.

Huurderszelfwerkzaamheid

Artikel 13

Toestemming

1. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder aan het gehuurde iets aan te brengen, te veranderen of weg te breken, tenzij het een verandering of toevoeging betreft aan de binnenzijde van het gehuurde die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kan worden ongedaan gemaakt en verwijderd.

2. Verhuurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming slechts weigeren, indien de voorgenomen verandering of toevoeging:

- de verhuurbaarheid van het gehuurde schaadt dan wel;
- zal leiden tot een waardedaling van het gehuurde

3. Ingeval geen toestemming wordt verleend, zal verhuurder zijn beslissing onder opgaaf van redenen aan huurder mededelen.

Voorwaarden

4. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorwaarden verbinden met betrekking tot de toe te passen constructie en materialen, de wijze van uitvoeren, onderhoud, verzekeringen, belastingen en retributies, aansprakelijkheden, de wijze van oplevering bij het einde van de huur enz.

Ongedaanmaking

5. Huurder is niet verplicht veranderingen die hij met toestemming van verhuurder heeft aangebracht bij het einde van de huur ongedaan te maken, tenzij die ongedaanmaking door de verhuurder bij het verlenen van zijn toestemming nadrukkelijk is bedongen.

Uitvoeringseisen

6. Huurder draagt er zorg voor dat bij uitvoering van werkzaamheden, waarvoor

hij voorafgaand de schriftelijke toestemming van verhuurder heeft verkregen:

- a. de veiligheid is gewaarborgd,
 - b. de veranderingen en toevoegingen goed, vakbekwaam en indien vereist, door daartoe erkende en gekwalificeerde personen en/of bedrijven zullen worden uitgevoerd,
 - c. de veranderingen en toevoegingen met goede en deugdelijk materialen worden uitgevoerd,
 - d. er in redelijkheid geen hinder of overlast ontstaat tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden,
 - e. er voor de uitvoering van de werkzaamheden de noodzakelijke vergunningen van overheidswege, zoals gemeente, brandweer en nutsbedrijf, is afgegeven.
7. Veranderingen die zonder toestemming zijn aangebracht zullen door huurder op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
8. Verhuurder is niet aansprakelijk voor gebreken aan of ten gevolge van door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde.
9. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden jegens verhuurder ten gevolge van door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
10. Huurder is verplicht de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen steeds in goede staat van onderhoud te houden en alle gebreken daaraan te herstellen.
11. Indien door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde al dan niet tijdelijk moeten worden verwijderd of schade ondervinden ten gevolge van werkzaamheden aan het gehuurde zullen de kosten van verwijdering en schade aan deze veranderingen of toevoegingen voor rekening van huurder zijn.
12. Hetgeen huurder in of aan het gehuurde zal hebben aangebracht, toegevoegd, veranderd of weggebroken, een en ander geheel voor rekening en risico van huurder, zal hij - tenzij overeengekomen is dat de verandering of toevoeging bij het einde van de huur ongedaan zal worden gemaakt - bij het einde van de huur in goede staat van onderhoud en onbeschadigd in stand moeten laten.
13. Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan aan de buitenzijde van het gehuurde veranderingen of toevoegingen aan te brengen.

Verzuim

Artikel 14

Aanmaning

1. Huurder zal in verzuim zijn indien hij, na in gebreke te zijn gesteld bij schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming is gesteld, tekort blijft komen in de nakoming van enige verplichting, die ingevolge deze overeenkomst op hem rust.
2. Indien de huurder tijdelijk niet kan nakomen of uit zijn houding blijkt dat aanmaning nutteloos zou zijn, kan de ingebrekestelling plaatsvinden door een schriftelijke mededeling waaruit blijkt dat hij voor het uitblijven van de nakoming aansprakelijk wordt gesteld.

Verzuim

3. Het verzuim treedt voor huurder zonder ingebrekestelling in, indien:
 - a. verhuurder op de vervaldag niet de huurprijs en/of de verschotten voor geleverde zaken en diensten heeft ontvangen;

- b. huurder niet binnen 14 dagen na opgave door verhuurder de overige uit dit contract voor huurder voortvloeiende financiële verplichtingen heeft voldaan;
 - c. huurder niet voldoet aan zijn verplichting tot het vergoeden van schade aan verhuurder wegens een huurder toerekenbare tekortkoming;
 - d. verhuurder uit een mededeling van huurder moet afleiden dat deze in de nakoming van de verbintenis tekort zal schieten.
4. Indien en zodra huurder in verzuim is, is verhuurder steeds gerechtigd nakoming of ontbinding, beide met aanvullende schadevergoeding, dan wel vervangende schadevergoeding, te verlangen, zonder dat daartoe enige verdere ingebrekestelling vereist zal zijn.
5. Verhuurder is gerechtigd om reeds bij de in lid 1 genoemde schriftelijke aanmaning aan huurder aan te zeggen dat hij nakoming dan wel ontbinding zal vorderen in het geval huurder binnen de gestelde termijn met nakoming in gebreke blijft.
6. De kosten van de schriftelijke aanmaning komen voor huurders rekening, ook in het geval huurder alsnog aan zijn verplichtingen voldoet.

Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 15

Door huurder

1. Huurder kan de huurovereenkomst door opzegging tegen de eerste van de maand, en voorts tegen iedere werkdag van de maand beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot, dan wel door afgifte van een schriftelijke huuropzegging op een van de kantoren van verhuurder onder afgifte van een ontvangstbevestiging door verhuurder.

Door verhuurder

2. Verhuurder kan de huurovereenkomst tegen de eerste van de maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen.

Opzeggingsgrond

Verhuurder geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door verhuurder in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.

Toestemming huurder

3. De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder niet beëindigd, tenzij huurder schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op vordering van verhuurder de datum heeft vastgesteld waarop de overeenkomst zal eindigen.

Wederzijds goedvinden

4. Huurder en verhuurder kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.

Bezichtiging

5. Verhuurder en huurder zullen in overleg bepalen, in redelijkheid rekening houdend met elkaars belangen, op welke data en tijdstippen huurder na huuropzegging en bij voorgenomen verkoop door verhuurder, huurder gehouden zal zijn derden de gelegenheid te geven het gehuurde te bezichtigen.

Oplevering

Artikel 16

Goede staat

1. Bij het einde van de huur is huurder verplicht het gehuurde tijdig te ontruimen en, met inachtneming van de in de beschrijving opgenomen staat als bedoeld in artikel 2, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of normale

Afgifte sleutels

slijtage is teniet gegaan of beschadigd en het in artikel 13 lid 12 bepaalde, en behoorlijk schoongemaakt ter beschikking van verhuurder te stellen. Huurder moet bij het einde van de huur alle kleine herstellingen hebben verricht, alle schade waarvoor hij aansprakelijk is hebben hersteld en alle veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, hebben verwijderd en de daardoor ontstane schade hebben hersteld.

2. Huurder zal de sleutels van de buitendeur(en) uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven.

3. Indien verhuurder niet tijdig de sleutels ontvangt, zal hij het recht hebben zich, op kosten van huurder, de toegang tot het gehuurde te verschaffen, onverminderd huurders gehoudenheid om hem alle schade te vergoeden, welke door zijn toerekenbare tekortkoming mocht ontstaan, waaronder een vergoeding gelijk aan de huurprijs en overige betalingsverplichtingen die verhuurder mist.

Achtergelaten zaken

4. Alle zaken die huurder, na beëindiging van de huur, in het gehuurde zal achterlaten, worden geacht door hem aan verhuurder afgestaan te zijn. Verhuurder zal over deze zaken als zijn eigendom kunnen beschikken, zonder daarvoor enige vergoeding aan huurder te moeten geven of hem daaromtrent enige verantwoording schuldig te zijn, onverminderd het recht van verhuurder om deze zaken op kosten van huurder te verwijderen.

Inspectie

Gezamenlijke inspectie

Artikel 17

1. Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren en in een rapport vastleggen welke voor rekening van huurder komende herstelwerkzaamheden noodzakelijk zijn om het gehuurde in goede staat te brengen.

Kostenopgave

Verhuurder verstrekt aan huurder een opgave van de geschatte kosten van herstel.

2. Zowel huurder als verhuurder ontvangt een door beiden ondertekend exemplaar van het inspectierapport.

Herstel door huurder redelijke termijn

3. Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen om binnen redelijke termijn in het inspectierapport genoemde werkzaamheden uit te voeren.

Herstel door verhuurder

4. Indien huurder het gehuurde niet binnen de gestelde termijn in goede staat heeft gebracht is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de in het inspectierapport genoemde herstelwerkzaamheden uit te voeren en de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen indien het herstel door verhuurder wordt uitgevoerd. Verhuurder zal daarbij uitgaan van de kostenopgave als in lid 1 van dit artikel staat genoemd.

5. Indien huurder niet binnen een redelijke termijn voorafgaande aan het einde van de huur medewerking verleent aan de inspectie en de vastlegging daarvan, geldt de inspectie door de verhuurder en diens vastlegging van zijn bevindingen als bindend tussen partijen.

6. Indien huurder tijdig medewerking verleent aan inspectie van het gehuurde, maar partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over een of meer werkzaamheden die voor rekening van huurder zijn om het gehuurde in de door huurder op te leveren staat te brengen, leggen partijen de punten van geschil in het inspectierapport vast. Indien huurder deze werkzaamheden

niet binnen redelijke termijn voor het einde van de huurovereenkomst heeft uitgevoerd, is verhuurder zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd deze herstelwerkzaamheden uit te voeren en zal verhuurder de daarmee gemoeide kosten aan huurder in rekening te brengen. Dit laat onverlet de mogelijkheid voor huurder om hierover een klacht in te dienen bij verhuurder of bij de regionale klachtencommissie.

Boeteregeling

Artikel 18

1. Bij overtreding van artikel 7 lid 15 verbeurt huurder aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van € 2.500,- bij constatering van de overtreding van het verbod en per dag dat de overtreding geduurd heeft en/of voortduurt een bedrag van € 50,-, met een maximum van € 40.000,-. Als en zo lang huurder in strijd met artikel 7 lid 15 handelt en/of heeft gehandeld en aan derden een hogere (huur)prijs in rekening brengt en/of heeft gebracht dan hij zelf aan verhuurder verschuldigd is, moet de huurder het verschil aan verhuurder afdragen.
2. Bij overtreding van artikel 7 lid 7 en/of lid 8 verbeurt huurder aan verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van € 2.500,- bij constatering van de overtreding van het verbod en per dag dat de overtreding geduurd heeft en/of voortduurt een bedrag van € 50,-, met een maximum van € 40.000,-. Eventueel met de overtreding gemaakte winst dient aan verhuurder te worden afgedragen.
3. Verhuurder is gerechtigd aan huurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 50,- op te leggen voor iedere overtreding van artikel 7, met uitzondering van het hiervoor bepaalde ten aanzien van de leden 7, 8 en 15, en/of artikel 13, dan wel - ter vrije keuze van verhuurder - voor iedere week of gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming van deze bepalingen te vorderen en/of schadevergoeding te vorderen.
4. De hoogte van de boetes wordt jaarlijks op 1 januari aangepast op basis van de wijziging van het kalenderjaarindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Beperkt coöptatierecht

Artikel 19

1. Wanneer in het pand of desbetreffend gedeelte van het pand als omschreven in de overeenkomst, waarvan het gehuurde deel uitmaakt een kamer door beëindiging van de huurovereenkomst vrijkomt, stelt verhuurder huurder en de andere huurders van dit pand of desbetreffend gedeelte van dit pand, tezamen te noemen "de zittende huurders" daarvan in kennis.
2. Tot uiterlijk 14 dagen voor de beëindiging van de huur- overeenkomst van de vertrekkende bewoner heeft huurder het recht om samen met de andere zittende huurders van het pand of desbetreffend gedeelte van het pand een kandidaat-huurder voor te dragen. De voordracht dient wel door meer dan de helft van de zittende huurders te worden gedaan.

3. De door de zittende huurders voorgedragen kandidaat wordt door verhuurder geaccepteerd als huurder tenzij er zwaarwegende redenen zijn de kandidaat-huurder af te wijzen. Die zwaarwegende redenen kunnen in elk geval liggen in de voorwaarden die verhuurder stelt voor de passendheid van de kandidaat op basis van een doelmatig en rechtvaardig woonruimteverdelingsbeleid. Verhuurder zal zijn beslissing tot afwijzing van de kandidaat-huurder onder opgaaf van reden(en) aan de zittende huurders meedelen.
4. Indien de voorgedragen kandidaat-huurder door verhuurder wordt afgewezen, of indien meer dan de helft van de zittende huurders niet binnen de in lid 2 genoemde termijn een voordracht heeft gedaan, wijst verhuurder de kamer toe aan een door hem gekozen kandidaat- huurder.
5. Verhuurder is gerechtigd dit beperkt coöptatierecht te beëindigen middels een aangetekende brief aan alle zittende huurders met een opzegtermijn van tenminste zes maanden.

Inspraak en overleg

Artikel 20

1. Verhuurder stelt huurder in de gelegenheid zich uit te spreken over diverse zaken zoals omschreven in de Wet Overleg Huurders Verhuurder en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv).
2. Verhuurder zal plannen betreffende groot onderhoud, woningverbetering of wijziging van levering van zaken en diensten tijdig en zo volledig mogelijk aan huurder voorleggen en in goed overleg met hem verder ontwikkelen.

Diversen

Artikel 21

Als verhuurder een gerechtvaardigd vermoeden heeft dat de huurder in strijd handelt met het verbod van de artikel 7 lid 15, zal verhuurder de huurder daarmee confronteren. Als de huurder stelt het verbod niet te overtreden, is hij gehouden het bewijs te leveren, dat hij de woning volledig en onafgebroken zelf bewoont en heeft bewoond en er onafgebroken zijn hoofdverblijf heeft gehad. In een rechtszaak draagt huurder daarvan de bewijslast. De huurder moet zijn volledige medewerking verlenen aan het onderzoek van verhuurder door alle ter zake relevante gegevens en stukken aan verhuurder te overhandigen en één of meer bezoeken van of namens verhuurder aan de woning toe te staan.

Dit is een uitgave van Portaal, april 2019.

Aan deze publicatie is de grootst mogelijke zorg besteed. De informatie kan echter onjuistheden en/of onvolledigheden bevatten. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

Algemene huurvoorwaarden voor onzelfstandige woonruimte gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Utrecht op augustus 2017 onder nummer 253.

Heeft u een vraag aan ons?

U kunt ons bellen via telefoonnummer 088 - 767 82 25.

www.portaal.nl