

Algemene huurvoorwaarden

Waar u recht op heeft en wat u verplicht bent



In deze voorwaarden staat onder andere waar u recht op heeft als u een woning huurt en wat u verplicht bent als huurder. Dit is een aanvulling op de huurovereenkomst die u tekent. Op dit voorblad leggen we u vast kort de belangrijkste punten uit. Op de volgende pagina's leest u de inhoudsopgave. Dit is meteen een samenvatting. Wilt u meer weten? Klik dan op het hoofdstuk of blader door. Kent u een onderstreept woord niet? Klik er dan op of blader naar pagina 20 voor uitleg.

Als u de huurovereenkomst tekent betekent dit dat u in de woning gaat wonen

- U schrijft zich in bij [de gemeente](#).
- U woont hier zelf.
- U mag de woning alleen met onze toestemming als bedrijf gebruiken.

WELKOM

U betaalt ons iedere maand huur en servicekosten

Welk bedrag dit precies is zetten we in uw huurovereenkomst. Servicekosten zijn bijvoorbeeld kosten voor het beheer van de wijk, het glasfonds en de schoonmaak van algemene ruimtes.



Wij zorgen voor een goed thuis

- We komen alleen binnen als dat niet anders kan.
- We verhuren een woning die in een technisch goede staat is en blijft.
- We doen ons best om ervoor te zorgen dat u er rustig en fijn woont.



U heeft respect voor buurtgenoten, medewerkers en de buurt

- Ga beleefd om met elkaar.
- Houdt uw wijk en woongebouw schoon.
- Houdt u aan de woonafspraken die in de woning of het woongebouw gelden.



U houdt de woning netjes

- Kleine reparaties betaalt u zelf.
- Schade of dreigende schade aan de woning meldt u meteen.
- Voor veranderingen in of aan de woning controleert u op [poort6.nl/zelfklussen](#) of u toestemming nodig heeft.

Geef het door als u ontevreden bent

Wij vinden het belangrijk in dat geval op tijd telefonisch van u te horen. Zodat we samen kunnen zoeken naar een oplossing. Komen we er niet uit? Geef uw klacht dan door op onze website via: [poort6.nl/klacht](#). Hier leest u ook met welke klacht u waar terecht kunt.

Liever digitaal lezen of meer weten?
[poort6.nl/huurvoorwaarden](#)



VERSIE: 1 maart 2025



Wat staat er in deze huurvoorwaarden?

Artikel 1. Waarom deze huurvoorwaarden er zijn	4
1.1 Deze voorwaarden zijn onderdeel van uw huurovereenkomst	4
1.2. In deze huurvoorwaarden staan de afspraken bij uw huurovereenkomst	4
1.3 In bijzondere gevallen kunnen we afwijken van deze voorwaarden	4
Artikel 2. Waar u voor tekent	5
2.1 U mag de woning vanaf de ingangsdatum van uw huurovereenkomst gebruiken	5
2.2 U accepteert de woning zoals deze in de beschrijving staat	5
2.3 U tekent voor spullen of veranderingen in de woning die u overneemt	5
2.4 U bent als huurder(s) verantwoordelijk voor het betalen van huur en servicekosten	5
Artikel 3. Wat u aan ons betaalt	5
3.1 U betaalt ons elke maand een afgesproken bedrag	5
3.2 U betaalt elke maand servicekosten bovenop uw huur	5
3.3 In een woongebouw betaalt u meestal extra servicekosten	6
3.4 U betaalt het afgesproken bedrag vóór de eerste van de maand	6
3.5 Wij mogen de huurprijs ieder jaar wijzigen	6
3.6 U betaalt ons soms maandelijks een voorschot voor gas/warmte, water en/of licht	6
3.7 U krijgt na afloop van elk jaar een eindafrekening van deze kosten	6
3.8 In bepaalde gevallen mogen wij het voorschot veranderen	6
3.9 We verrekenen eventuele kosten over de woning aan de overheid met u	6
Artikel 4. Waar u recht op heeft	7
4.1 Wij komen de woning alleen binnen als dit absoluut noodzakelijk is	7
4.2 Wij repareren gebreken aan de woning als u dat aan ons vraagt	7
4.3 Wij kunnen de huur alleen opzeggen met wettelijk toegestane redenen	7
Artikel 5. Wat u als huurder verplicht bent	8
5.1 U schrijft zich in bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente	8
5.2 U gebruikt de woning als uw hoofdverblijf	8
5.3 U gebruikt de woning enkel om in te wonen	8
5.4 U woont zélf in de woning	8
5.5 U moet zelf bewijzen dat u onschuldig bent als wij u van woonfraude verdenken	8
5.6 U zorgt dat u schriftelijk onze toestemming krijgt als er mensen bij u komen inwonen	9
5.7 U laat het ons zo snel mogelijk weten als uw situatie verandert	9
Artikel 6. Hoe u de woning gebruikt en onderhoudt	10
6.1 Onderhoud en gebruik de woning netjes	10
6.2 Leg vloerbedekking die voldoende geluidwerend is	10
6.3 Doe en betaal kleine reparaties zelf	10
6.4 Meld (dreigende) schade aan de woning meteen	10
6.5 Betaal zelf de kosten bij schade in en aan de woning die u veroorzaakt	11
6.6 U mag geen verboden of gevaarlijke middelen in (de buurt van) de woning hebben	11
6.7 U mag geen drugs in (de buurt van) de woning hebben	11

6.8 Maak geen reclame aan de buitenkant van de woning	11
6.9 Kom niet op het dak	11
6.10 Sluit bij een verzekeraar een inboedelverzekering af met voldoende dekking	11
Artikel 7. Hoe u de buitenruimte gebruikt	12
7.1 Houd de tuin, het balkon en gemeenschappelijke buitenruimtes in verzorgde staat	12
7.2 Plaats bomen, grote planten, een haag of schutting alleen met onze toestemming	12
7.3 Zorg ervoor dat maximaal 50% van de tuin verhard is	12
Artikel 8. Als u iets wilt veranderen aan de woning	13
8.1 Breng alleen kleine veranderingen in de woning aan die u makkelijk weghaalt	13
8.2 Breng grote veranderingen in de woning alleen met onze toestemming aan	13
8.3 Verander de buitenkant van de woning alleen met onze toestemming	13
8.4 Houdt u aan de voorwaarden die wij aan deze toestemming verbinden	13
8.5 Hang geen camera's aan of rond de woning op	13
8.6 Breng eventuele veranderingen vakkundig aan	14
8.7 U bent aansprakelijk bij schade door een verandering in of aan de woning	14
Artikel 9. Uw gedrag bij werkzaamheden	14
9.1 Werk mee als wij dringende werkzaamheden willen uitvoeren in of aan de woning	14
9.2 Werk mee als wij u een redelijk voorstel doen om de woning te verbeteren	14
9.3 U kunt bezwaar maken als u het niet eens bent met een redelijk voorstel	14
Artikel 10. Uw gedrag als buurtbewoner	15
10.1 Behandel buurtgenoten, onze medewerkers en mensen die wij inhuren met respect	15
10.2 Zorg ervoor dat omwonenden geen last van u hebben	15
10.3 Zorg ervoor dat het 's nachts rustig en stil is	16
10.4 Houd gemeenschappelijke ruimtes en vluchtwegen vrij van spullen	16
10.5 Houdt u aan de woonafspraken als die voor de woning gelden	16
10.6 Houdt u altijd goed aan onze aanwijzingen om brand te voorkomen	16
Artikel 11. Uw huur opzeggen	17
11.1 Laat ons schriftelijk weten dat u de huurovereenkomst wilt opzeggen	17
11.2 Zeg uw huur minstens 1 maand van tevoren op	17
11.3 Zorg dat u toestemming heeft van eventuele andere huurders als u opzegt	17
11.4 Lever tijdens de oplevering alle sleutels in	17
11.5 Laat de woning schoon en in verzorgde staat achter	17
11.6 Laat de woning leeg achter	17
11.7 Haal zelf aangebrachte veranderingen weg tenzij dit anders is afgesproken	17
11.8 Voer vóór het einde van de huur de reparaties uit die in het opnamerapport staan	18
11.9 U betaalt voor werkzaamheden die nodig zijn als u de woning niet goed achterlaat	18
11.10 U betaalt een vergoeding als na de opleverdatum nog iemand in de woning woont	18
Artikel 12. Wat verder nog belangrijk is	19
12.1 Artikelen in deze voorwaarden kunnen vervallen als de wet verandert	19
12.2 Wij mogen zaken en diensten die wij leveren veranderen	19
12.3 U houdt zich aan alle afspraken als u in een woongebouw woont met een VvE	19
12.4 Geef het door als u ontevreden bent of vindt dat wij ons niet aan de regels houden	19
12.5 Wij gaan met zorg om met uw gegevens	19



Waarom deze huurvoorwaarden er zijn

1.1 Deze voorwaarden zijn onderdeel van uw huurovereenkomst

Staat er in uw huurovereenkomst iets anders dan in deze voorwaarden? Dan geldt wat er in uw huurovereenkomst staat. En niet wat er in deze algemene huurvoorwaarden staat.

1.2. In deze huurvoorwaarden staan de afspraken bij uw huurovereenkomst

U kunt lezen waar u recht op heeft als u bij ons een woning huurt. Maar ook wat u verplicht bent als huurder.

1.3 In bijzondere gevallen kunnen we afwijken van deze voorwaarden

Dit doen we als we het hier samen over eens zijn. We maken hierover een afspraak. En leggen die schriftelijk vast.





Waar u voor tekent

2.1 U mag de woning vanaf de ingangsdatum van uw huurovereenkomst gebruiken

De ingangsdatum staat in uw huurovereenkomst. Op die dag ontvangt u van ons de sleutels van de woning.

2.2 U accepteert de woning zoals deze in de beschrijving staat

Hierin staat hoe de woning er uit ziet op het moment dat u de woning accepteert. En welke voorzieningen de woning heeft. U krijgt deze beschrijving wanneer u de huurovereenkomst tekent. Door uw handtekening te zetten, accepteert u ook de beschrijving.

2.3 U tekent voor spullen of veranderingen in de woning die u overneemt

Als dit het geval is maken we een overnameverklaring. Daarin staat precies wat u overneemt en welke afspraken we maken over wat u heeft overgenomen.

2.4 U bent als huurder(s) verantwoordelijk voor het betalen van huur en servicekosten

Zie artikel 3 hieronder. Als meerdere huurders de overeenkomst tekenen bepalen jullie zelf hoe jullie deze kosten onderling verdelen. Dit heet hoofdelijk aansprakelijk. Stopt onze huurovereenkomst met 1 van de huurders of kan iemand de huur niet betalen? Dan blijft het bedrag aan huur en servicekosten voor de woning hetzelfde. De overgebleven huurder(s) moet(en) dit dan betalen.



Wat u aan ons betaalt

3.1 U betaalt ons elke maand een afgesproken bedrag

Dit bedrag bestaat uit:

- de kale huur;
- de servicekosten;
- eventueel de kosten voor een abonnement voor kleine reparaties;
- eventueel de kosten voor gas/warmte, water en licht, zie artikel 3.6.

3.2 U betaalt elke maand servicekosten bovenop uw huur

In uw huurovereenkomst staat precies waarvoor u servicekosten betaalt en hoe hoog deze kosten zijn. Het gaat bijvoorbeeld om kosten voor:

- uw huismeester of wijkbeheerder;
- de zonnepanelen op uw dak;
- een collectieve verzekering via het glasfonds voor alle ramen in de woning;
- het bijhouden van het gezamenlijk groen rondom de woning.

3.3 In een woongebouw betaalt u meestal extra servicekosten

Dit is voor het onderhoud aan de gemeenschappelijke ruimtes. En de kosten voor elektriciteitsverbruik van de lift, het beheer van het gebouw en de schoonmaakkosten.

3.4 U betaalt het afgesproken bedrag vóór de eerste van de maand

Zorg dat er dan genoeg geld op uw rekening staat. Want wij schrijven het bedrag af via automatische incasso. Tenzij u met ons andere afspraken heeft gemaakt. Kunnen wij 3 maanden achter elkaar de huur en servicekosten niet automatisch afschrijven? Dan stopt uw machtiging. U krijgt in dat geval iedere maand een factuur van ons die u zelf op tijd moet betalen.

3.5 Wij mogen de huurprijs ieder jaar wijzigen

Dat doen we volgens de wet en de afspraken in uw huurovereenkomst. Wij laten het altijd in een brief of e-mail weten als de huurprijs verandert. Daarin leggen we uit waarom de huurprijs verandert. We vragen nooit meer huur dan wettelijk is toegestaan.

3.6 U betaalt ons soms maandelijks een voorschot voor gas/warmte, water en/of licht

Dit is het geval als de woning is aangesloten op een gezamenlijke meter in uw woongebouw. Deze kosten zijn een inschatting omdat we van tevoren niet precies weten hoe hoog deze zijn. We weten bijvoorbeeld niet hoeveel gas of warmte u verbruikt. Ieder jaar kijken we opnieuw of het voorschot voor het komende jaar nog steeds klopt met de kosten die wij voor dat jaar verwachten. Is de woning niet aangesloten op een gezamenlijke meter? Dan sluit u hiervoor zelf een contract af bij een energieleverancier en betaalt u het voorschot van de verwachte kosten aan dit bedrijf.

3.7 U krijgt na afloop van elk jaar een eindafrekening van deze kosten

We geven u dan een overzicht van de in rekening gebrachte servicekosten. Hierop staat hoeveel u in dat jaar had moeten betalen voor servicekosten en hoeveel u werkelijk betaalde.

- *Betaalde u teveel?* Dan krijgt u het verschil van ons terug.
- *Betaalde u te weinig?* Dan betaalt u het verschil aan ons.

Dit geldt niet als u kosten betaalt voor een fonds dat wij hebben opgericht. Zoals het glasfonds en ontstop-pingsfonds. Dan betaalt u een vast bedrag.

3.8 In bepaalde gevallen mogen wij het voorschot veranderen

Dit doen wij altijd binnen de grenzen van de huurovereenkomst en de wet. Als blijkt dat het afgesproken voorschotbedrag te laag of te hoog is, dan stellen we een nieuw voorschotbedrag vast. Wij laten u weten wat het nieuwe voorschot is. Dit nieuwe bedrag gaat in vanaf de datum die wij met u communiceren.

3.9 We verrekenen eventuele kosten over de woning aan de overheid met u

Dit zijn bijvoorbeeld heffingen en belastingen, denk aan:

- *De afvalstoffenheffing en waterschapslasten.* Voor zover deze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van de woning en gemeenschappelijke ruimtes.
- *Milieuheffingen.* Zoals rioolheffing en verontreinigingsheffing oppervlaktewateren, de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en/of aanslagen of heffingen op grond van enige milieuwet.



Artikel 4



Waar u recht op heeft

4.1 Wij komen de woning alleen binnen als dit absoluut noodzakelijk is

In de meeste gevallen maken we daarvoor van tevoren een afspraak met u. En we kunnen in ieder geval altijd laten zien wie we zijn door legitimatie.

In de volgende situaties mogen wij zonder afspraak binnen:

- Bij een noodsituatie zoals een gaslek, brand of een gesprongen waterleiding.
- Als wij het vermoeden hebben van onrechtmatig gebruik of woonfraude.

In de volgende situaties maken wij een afspraak met u en moet u ons binnen laten:

- Bij dringende werkzaamheden zoals onderhoud en inspecties.
- Bij renovatie werkzaamheden waarvoor wij u een redelijk voorstel hebben gedaan.
- Bij werkzaamheden bij uw burens waarvoor wij uw medewerking nodig hebben.
- Bij een bezichtiging van de woning voor een nieuwe verhuur of verkoop.

4.2 Wij repareren gebreken aan de woning als u dat aan ons vraagt

Wij hoeven dat niet te doen als:

- het gebrek door uw schuld ontstond;
- het gaat om zogeheten kleine herstellingen die voor uw rekening komen;
- het onmogelijk is om het gebrek te repareren;
- de reparatie zo duur is dat het niet redelijk is om herstel of vervanging te vragen;
- voor u aparte afspraken gelden die zijn toegevoegd aan de huurovereenkomst;
- iets stuk is aan veranderingen die u zelf aan de woning heeft gedaan.

4.3 Wij kunnen de huur alleen opzeggen met wettelijk toegestane redenen

Wij sturen dan altijd een aangetekende brief of een bericht van de deurwaarder. Daarin geven wij aan op welke dag de huur eindigt. Dat doen we tenminste 3 tot 6 maanden van te voren. Ook vertellen we u in deze brief om welke wettelijk toegestane redenen wij de huurovereenkomst opzeggen. Bijvoorbeeld omdat we de woning gaan slopen of heel erg ingrijpend moeten renoveren.



Wat u als huurder verplicht bent

5.1 U schrijft zich in bij de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente

Dit doet u binnen 4 weken vóór tot uiterlijk 5 dagen na uw verhuizing. U blijft op dit adres ingeschreven staan zolang u de woning van ons huurt. Als de huur eindigt, moet u zich weer uitschrijven. U geeft dan uw nieuwe adres schriftelijk aan ons door. Geef het aan ons door als u uw post (tijdelijk) niet op uw adres kunt ontvangen. Doet u dat niet? Dan bent u zelf verantwoordelijk als u onze post niet ontvangt.

5.2 U gebruikt de woning als uw hoofdverblijf

Dat betekent dat u zelf feitelijk in uw gehuurde woning woont. En dat u geen andere woning heeft waar u voor langere tijd woont. U slaapt minimaal 4 van de 7 nachten in de gehuurde woning, eet daar uw maaltijden en u ontvangt er post. Ook heeft u de woning ingericht met meubels en bewaart u hier uw persoonlijke spullen. U mag dus bijvoorbeeld ook niet een groot deel van het jaar in het buitenland verblijven.

5.3 U gebruikt de woning enkel om in te wonen

En dus niet voor andere activiteiten. U mag de woning daarom niet zomaar gebruiken voor een bedrijf. Dit mag alleen als u vooraf onze toestemming vraagt en krijgt in een brief of e-mail. Verlenen wij toestemming? Dan kunnen wij hier voorwaarden aan verbinden waar u zich aan moet houden. U mag de woning niet gebruiken als seksinrichting of voor toeristische doeleinden bijvoorbeeld verhuren aan toeristen. Hiervoor geven wij u hoe dan ook geen toestemming.

5.4 U woont zélf in de woning

U mag de woning of een gedeelte hiervan niet aan iemand anders verhuren of in gebruik geven. Wilt u de woning in gebruik geven aan een ander of onderverhuren? Dan moet u daarvoor altijd schriftelijk toestemming van ons krijgen. U moet zich in dat geval altijd houden aan de voorwaarden die wij hierbij aan u stellen. Houdt u zich niet aan dit artikel? Dan betaalt u een boete afhankelijk van het aantal dagen dat u zich hier niet aan houdt:

- *Minder dan 50 dagen?* Dan betaalt u eenmalig € 2.500,-.
- *Meer dan 50 dagen?* Dan betaalt u eenmalig €2.500,- en voor iedere extra dag een boete van € 50,-.

De totale boete is nooit hoger dan € 10.000,-. Als wij u vragen deze boete te betalen, dan zullen wij niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van u vragen voor dezelfde overtreding.

5.5 U moet zelf bewijzen dat u onschuldig bent als wij u van woonfraude verdenken

Wij sturen u een eerste brief of e-mail waarin wij u om bewijs vragen. Het is dan uw taak om aan te tonen dat u onafgebroken in de woning verbleef. Dat doet u door ons documenten, afbeeldingen en/of andere relevante stukken te laten zien die dit bewijzen. Bovendien moet u meewerken aan een eventueel onderzoek dat wij willen doen. Stellen wij vast dat u zelf niet meer in de woning woont? Dan vragen wij de rechter een einde te maken aan de huurovereenkomst en u te verplichten de woning te verlaten.

5.6 U zorgt dat u schriftelijk onze toestemming krijgt als er mensen bij u komen inwonen

Pas dan kunnen zij zich inschrijven bij de gemeente op uw adres. U vraagt toestemming aan via een digitaal formulier op poort6.nl/inwonen.

5.7 U laat het ons zo snel mogelijk weten als uw situatie verandert

Denk hierbij aan:

- u gaat trouwen of een geregistreerd partnerschap aan;
- u krijgt gezinsuitbreiding;
- uw partner, een medehuurder of inwoner verlaat de woning;
- uw partner, een medehuurder of inwoner overlijdt;
- u gaat scheiden.

Wij laten u dan weten wat de wijziging voor u betekent. Zolang u ons niets laat weten, blijven alle voorwaarden voor iedereen gelden. Ook als u bijvoorbeeld officieel al bent gescheiden.





Hoe u de woning gebruikt en onderhoudt

6.1 Onderhoud en gebruik de woning netjes

Ook richt u de woning in. Dat betekent dat u zorgt voor raambedekking, zoals gordijnen, lamellen of rolgordijnen. U zet meubels in de woning. En legt vloerbedekking in de woning.

6.2 Leg vloerbedekking die voldoende geluidwerend is

Harde vloerbedekking geeft namelijk gemakkelijk geluidstrillingen door aan omliggende woningen. Daarom kan deze vloerbedekking al snel overlast geven aan omwonenden. De vloer in de woning moet altijd zwevend worden gelegd. Dus niet gelijmd. En u zorgt voor een ondervloer van minimaal 10db. Krijgen wij 1 of meerdere klachten over loopgeluiden of andere leefgeluiden die vanwege harde vloerbedekking doorklinken naar uw burens? Dan moet u de harde vloerbedekking vervangen voor zachte vloerbedekking. Dat geldt ook als u eerder toestemming van ons heeft gekregen voor het aanbrengen van de harde vloerbedekking. Of als u deze van een vorige huurder heeft overgenomen. Het aanbrengen van zachte vloerbedekking moet u zelf betalen.

6.3 Doe en betaal kleine reparaties zelf

En u houdt zich aan het [Besluit kleine herstellingen](#). De overheid maakt dit besluit. Dat betekent dat u kleine reparaties aan de woning of tuin goed uitvoert of laat uitvoeren. U houdt zich daarbij goed aan de regels en aanwijzingen van vakmensen. Door bij ons een serviceabonnement af te sluiten, voeren wij deze reparaties voor u uit.

6.4 Meld (dreigende) schade aan de woning meteen

Vooral schade door brand, storm, water of vorst. Is er schade? Of denkt u dat er binnenkort schade kan ontstaan? Is er bijvoorbeeld iets stuk aan de woning waardoor schade zou kunnen ontstaan? Dan laat u dat zo snel mogelijk aan ons weten in een brief of e-mail.

→ *Meldt u dit niet of niet op tijd?* Dan moet u de kosten voor die reparaties zelf betalen. Ook moet u zelf de kosten betalen van schade aan de woning die hierdoor eventueel is veroorzaakt.

6.5 Betaal zelf de kosten bij schade in en aan de woning die u veroorzaakt

Daar hoort ook schade bij die ontstaat doordat u de woning niet goed heeft onderhouden. Of schade door verboden activiteiten van u of uw bezoek. U betaalt ook voor schade die uw bezoek maakt. U bent ook aansprakelijk voor schade aan:

- de buitenmuren van de woning;
- de tuin of het balkon;
- de leidingen, kabels en buizen die in de grond zitten die bij de woning hoort.

6.6 U mag geen verboden of gevaarlijke middelen in (de buurt van) de woning hebben

Denk aan illegale wapens of gestolen goederen. Maar ook bijvoorbeeld brandbare, ontvlambare of explosieve stoffen zoals benzine, lachgas of vuurwerk mag u niet in of om de woning bewaren. Dit is gevaarlijk.

6.7 U mag geen drugs hebben in (de buurt van) de woning

U mag in en rondom de woning niets doen wat verboden is in de Opiumwet en te maken heeft met drugs. Bijvoorbeeld het bewaren, verkopen of bewerken (drogen) van drugs en alle zaken die daarmee te maken kunnen hebben. Denk aan grondstoffen voor drugs, assimilatielampen, groeikasten, speciale elektra-voorzieningen en dergelijke. Hennep of harddrugs maakt niet uit. Dit verbod geldt voor de woning zelf maar ook voor de kelder, het balkon of het dak. Ook in de gemeenschappelijke ruimtes of buitenruimte, zoals de tuin of berging, zijn activiteiten verboden die met drugs te maken hebben.

Houdt u zich hier niet aan? Dan vragen wij de rechter de huurovereenkomst te ontbinden. En moet u ons de volgende boete betalen:

- U betaalt 1 keer een boete van € 2.500,-. Waarbij het niet uitmaakt hoe lang u zich niet aan deze verplichting hield.
- U betaalt daarnaast € 50,- per dag voor iedere dag dat u zich niet houdt aan dit artikel. Tot een maximum van € 15.000,-.

Als wij u vragen deze boete te betalen, dan zullen wij niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van u vragen voor dezelfde overtreding.

6.8 Maak geen reclame aan de buitenkant van de woning

U hangt geen aanplakbiljetten, reclameborden of andere bekendmakingen op aan de muren of buitendeuren van de woning of het gebouw waarin u woont. Behalve als u hiervoor schriftelijk toestemming heeft gevraagd en gekregen van ons.

6.9 Kom niet op het dak

Ook mag u niet in de goten lopen of staan. Behalve als u schriftelijk toestemming van ons heeft.

6.10 Sluit bij een verzekeraar een inboedelverzekering af met voldoende dekking

Als bijvoorbeeld door lekkage of brand uw vloerbedekking of meubilair stuk gaat, zijn wij daarvoor niet aansprakelijk. Met een inboedelverzekering betaalt uw verzekeraar (een deel van) de kosten voor vervanging of herstel. Zonder inboedelverzekering moet u dat zelf betalen.



Hoe u de buitenruimte gebruikt

7.1 Houd de tuin, het balkon en gemeenschappelijke buitenruimtes in verzorgde staat

Hierbij hoort ook het achterpad bij de woning. U legt de tuin aan, u onderhoudt de tuin en u gebruikt deze alleen als sier- of moestuin. U gebruikt de tuin, het balkon of achterpad niet om spullen die daar niet horen op te slaan. Zoals vuilniszakken. U mag de tuin niet gebruiken als parkeerplaats voor auto's, fietsen, motoren en andere rijtuigen en u plaatst ook geen rijtuigen op het balkon of de galerij. U laat uw huisdieren uit op de daartoe bestemde openbare plekken. Dus niet in de gemeenschappelijke ruimtes, zoals het achterpad, de portiek en de galerij. U ruimt de behoeften van uw huisdieren direct op, ook uit de tuin of van het balkon.

7.2 Plaats bomen, grote planten, een haag of schutting alleen met onze toestemming

Overleg dit ook met uw buren. En volg de regels van de gemeente. Gaat u verhuizen? En heeft u grote bomen of planten in de tuin gezet? Dan kunnen wij u vragen die op eigen kosten weg te halen.

7.3 Zorg ervoor dat maximaal 50% van de tuin verhard is

U mag dus niet meer dan de helft van de tuin volleggen met tegels. Of met een andere vorm van verharding. De rest van de tuin moet bestaan uit gras, grond of bloemperkjes. Half verharding zoals grind, split, schelpen, boomschors en houtsnippers mag ook. Zo kan er voldoende regenwater de grond in zakken en kunnen vogels, insecten en andere dieren ook een plekje vinden.





Als u iets wilt veranderen aan de woning

8.1 Breng alleen kleine veranderingen in de woning aan die u makkelijk weghaalt

Het gaat bijvoorbeeld om het ophangen van spiegels, lampen of lamellen. Dus veranderingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan gemaakt kunnen worden. En die geen gevaar opleveren voor u, uw burens of anderen. Ook mag een kleine verandering geen overlast geven. Op poort6.nl/zelfklussen leest u precies waarvoor u geen toestemming nodig heeft. En waar u in ieder geval op moet letten.

8.2 Breng grote veranderingen in de woning alleen met onze toestemming aan

Dit zijn veranderingen die niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden. Deze mogen alleen met onze voorafgaande schriftelijke toestemming worden aangebracht. Voorbeelden van zulke veranderingen zijn: versieringen aan het plafond, het wijzigen van keukens en badkamer of het plaatsen van een extra muur. Op poort6.nl/zelfklussen leest u waarvoor u toestemming moet krijgen en vindt u het aanvraagformulier. U hoort binnen 8 weken van ons of wij akkoord gaan met de verandering.

8.3 Verander de buitenkant van de woning alleen met onze toestemming

U mag dus niet zomaar iets aan de woning bevestigen. Of iets aan-, bij- of verbouwen. Denk hierbij aan:

- zonnepanelen;
- buitenantennes, schotelantennes, zendmasten;
- buitenzonweringen, luiken en dergelijke;
- schuttingen, volières, dierenverblijven, tuinhuisjes, bergingen en dergelijke;
- groene daken;
- andere veranderingen die invloed hebben op de waarde en/of verhuurbaarheid van de woning of wijk.

8.4 Houdt u zich aan de voorwaarden die wij aan deze toestemming verbinden

Deze voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op:

- de aard en kwaliteit van de materialen die u gebruikt;
- het voorkomen van schade aan de woning of het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt;
- het voldoen aan bouwtechnische voorschriften;
- de isolerende werking;
- het onderhoud door u aan de verandering, waarbij het uitgangspunt is dat u ervoor zorgt dat de verandering altijd in goede staat verkeert;
- het voorkomen van overlast voor derden, zoals geluidsoverlast of het wegnemen van licht;
- de verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

8.5 Hang geen camera's aan of rond de woning op

Dit valt onder veranderingen aan de buitenkant van de woning. En hiervoor geven wij u hoe dan ook geen toestemming. Dit in verband met de privacy van uw burens, omwonenden en voorbijgangers. Het is om deze reden ook niet toegestaan een cameradeurbel op te hangen.

8.6 Breng eventuele veranderingen vakkundig aan

U volgt daarbij de regels en aanwijzingen van ons. Dat geldt in het bijzonder voor eisen van brandveiligheid en aanwijzingen wat betreft ventilatie en het tegengaan van vocht in de woning. U bent sowieso verplicht werkzaamheden aan de elektrische- en gasinstallatie uit te laten voeren door een erkend installatiebedrijf.

8.7 U bent aansprakelijk bij schade door een verandering in of aan de woning

Bijvoorbeeld schade aan de woning of aan de woning van iemand anders. U betaalt dan alle kosten die daarmee te maken hebben. Dit geldt ook voor veranderingen die door een vorige bewoner zijn aangebracht en die u heeft overgenomen.

Artikel 9



Uw gedrag bij werkzaamheden

9.1 Werk mee als wij dringende werkzaamheden willen uitvoeren in of aan de woning

Hierover informeren wij u tijdig. Denk hierbij aan onderhoud en inspecties die nodig zijn. Maar ook werkzaamheden om de woning te verduurzamen. Bijvoorbeeld het gebouw waar u woont aansluiten op een duurzaam warmtenet of het aardgasvrij maken van het gebouw. Dit geldt ook voor dringende werkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw of de gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen. Zoals cv-ketels, liften en zonnepanelen.

9.2 Werk mee als wij u een redelijk voorstel doen om de woning te verbeteren

Met verbeteren bedoelen we het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen gericht op het verbeteren van het wooncomfort van de woning. Hierover krijgt u van tevoren een voorstel met duidelijke informatie. Hierin leggen wij u uit wat wij gaan doen, hoe wij dat gaan doen en wat dat voor u betekent. Wij vragen u vervolgens of u ons voorstel redelijk vindt en om hiermee akkoord te gaan.

→ *Kunnen de verbeteringen niet per woning worden uitgevoerd en is het woningblok groter dan 10 woningen?* Dan vinden we het voorstel redelijk als minimaal 70% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd.

9.3 U kunt bezwaar maken als u het niet eens bent met een redelijk voorstel

U gaat hiervoor naar de rechter. Doet u dat niet binnen 8 weken nadat u onze brief of e-mail heeft gekregen waarin staat dat minimaal 70% akkoord is? Dan bent u verplicht om de renovatiwerkzaamheden toe te staan en moet u daaraan meewerken.



Artikel 10



Uw gedrag als buurtbewoner

10.1 Behandel buurtgenoten, onze medewerkers en mensen die wij inhuren met respect

Deze regel geldt ook voor mensen die bij u in de woning zijn. Dat betekent dat u:

- niet scheldt;
- niemand bedreigt;
- geen geweld gebruikt;
- geen discriminerende of beledigende opmerkingen maakt;
- geen foto's, video's of gespreksopnamen maakt.

Dit alles mag ook niet op sociale media geuit worden. Doet u dit toch? Dan kunnen wij de rechter vragen de huurovereenkomst te ontbinden en u verplichten de woning te verlaten.

10.2 Zorg ervoor dat omwonenden geen last van u hebben

U mag dus geen overlast, schade of hinder veroorzaken. U bent ook verantwoordelijk voor uw huisgenoten, huisdieren, gasten of anderen die voor u zijn gekomen. U kunt denken aan de volgende vormen van overlast:

- Harde muziek die in de omliggende woningen te horen is.
- Bonken op de muren.
- Stampen op vloeren of trappen.
- Slaan met deuren.
- Hard schreeuwen en/of schelden.
- Geblaf van honden.
- Geluidstrillingen door een te harde vloer.

10.3 Zorg ervoor dat het 's nachts rustig en stil is

U houdt er rekening mee dat de meeste mensen tussen 22:00 uur 's avonds en 08:00 uur 's ochtends slapen of rusten. Uw burens zullen bepaalde geluiden 's nachts eerder als overlast ervaren dan overdag.

10.4 Houd gemeenschappelijke ruimtes en vluchtwegen vrij van spullen

Met spullen bedoelen we het in ieder geval, maar niet alleen:

- meubels en andere huisraad
- fietsen, scootmobielen, aanhangers etc.
- afval, afvalstoffen en kratten
- decoratie en planten
- andere losse spullen

Doet u dit toch, dan worden uw eigendommen op uw kosten verwijderd. En moet u ons een boete betalen van €30,00 per dag met een maximum van €3.000,-. U moet zich hierna nog steeds aan bovenstaande regels houden. Als wij u vragen deze boete te betalen, dan zullen wij niet ook nog een andere boete uit deze algemene huurvoorwaarden van u vragen voor dezelfde overtreding.

10.5 Houdt u aan de woonafspraken als die voor de woning gelden

Voor een aantal woongebouwen gelden namelijk extra afspraken waar u zich aan moet houden. Zoals huis-, portiek- of woongebouwregels. Als dit van toepassing is, worden deze afspraken bij de huurovereenkomst aan u meegegeven.

10.6 Houdt u altijd goed aan onze aanwijzingen om brand te voorkomen

Deze vindt u onder andere in de huis-, portiek- of woongebouwregels. Op onze website staat ook een artikel met tips om te zorgen voor een brandveilig thuis: poort6.nl/veiligheid/brandveilig.





Uw huur opzeggen

11.1 Laat ons schriftelijk weten dat u de huurovereenkomst wilt opzeggen

U stuurt ons dan een brief of e-mail waarin u schrijft op welke datum u de huurovereenkomst wilt stoppen en de woning zult verlaten. Of u zegt de huurovereenkomst op via het formulier op onze website of klantportaal. Vermeld bij uw opzegging uw nieuwe adres zodat wij u de eindafrekening kunnen sturen. Het is belangrijk dat wij uw bericht hebben ontvangen. Heeft u geen bevestiging van uw huuropzegging van ons gekregen? Dan kunt u er niet vanuit gaan dat wij de huuropzegging hebben ontvangen.

11.2 Zeg uw huur minstens 1 maand van tevoren op

Want u heeft een opzegtermijn van 1 maand. Valt de laatste dag van uw huurovereenkomst in het weekend? Dan valt de einddatum op de eerste werkdag daarna.

11.3 Zorg dat u toestemming heeft van eventuele andere huurders als u opzegt

Alle huurders moeten de opzegging namelijk ondertekenen. Wilt u opzeggen, maar de andere huurder(s) niet? Dan moet u daarvoor eerst onze toestemming vragen en krijgen. In een brief of e-mail geven we aan of we instemmen en welke voorwaarden gelden.

11.4 Lever tijdens de oplevering alle sleutels in

Bij het tekenen van de overeenkomst noteerden wij hoeveel sleutels dit zijn. Raakt u een sleutel kwijt? Geef dit dan direct telefonisch of schriftelijk aan ons door. U betaalt dan kosten voor het vervangen van de cilinder. We vervangen deze voor uw eigen veiligheid.

11.5 Laat de woning schoon en in verzorgde staat achter

Dat betekent dat u de woning achterlaat zoals die was toen u er kwam wonen. Dit legden we vast in de beschrijving van de door u gehuurde woning. Los van deze beschrijving moet u de woning zo opleveren dat blijkt dat u de kleine herstellingen heeft uitgevoerd. Deze zijn opgesomd in het Besluit kleine herstellingen. Dat betekent dat u in ieder geval de woning heeft schoongemaakt. En dat u de tuin of het balkon in verzorgde staat heeft achtergelaten.

11.6 Laat de woning leeg achter

Tenzij we anders hebben afgesproken. Staan er nog spullen in de woning? Dan gooien wij die weg. Zo kunnen we de woning leeg aan de nieuwe huurder geven. Wij gooien de spullen ook weg als het om spullen gaat die voor u misschien waarde hebben. Dat kunnen wij niet voor u beoordelen. Wij slaan geen spullen op. De kosten die wij moeten maken om de woning leeg te maken moet u betalen.

11.7 Haal zelf aangebrachte veranderingen weg tenzij dit anders is afgesproken

Daarmee bedoelen we veranderingen:

- waarvoor u geen toestemming van ons heeft gekregen;
- die niet voldoen aan de voorwaarden die we hadden gesteld;
- waarbij we hadden afgesproken dat u ze weg zou halen bij oplevering;
- die u mee wilt nemen naar uw nieuwe woning.

11.8 Voer vóór het einde van de huur de reparaties uit die in het opnamerapport staan

We controleren voor het einde van uw huurovereenkomst samen met u de woning. Tijdens deze controle spreken wij met u af welke reparaties u nog moet doen. Ook schatten we zelf de kosten in voor de reparaties. We schrijven onze afspraken op en sturen ze naar u in het opnamerapport. U krijgt daarna voldoende tijd van ons om de reparaties die u zelf moet doen uit te voeren.

11.9 U betaalt voor werkzaamheden die nodig zijn als u de woning niet goed achterlaat

Het gaat om de werkzaamheden die in het opnamerapport staan. Maar ook om werkzaamheden voor nieuwe zaken die niet in orde waren. Het gaat dan bijvoorbeeld om zaken die niet eerder gezien konden worden omdat de woning nog niet leeg was.

11.10 U betaalt een vergoeding als na de opleverdatum nog iemand in de woning woont

We bepalen de hoogte van deze vergoeding op basis van de schade die wij hebben. Bijvoorbeeld omdat we de woning niet zelf kunnen gebruiken of aan iemand anders kunnen verhuren. Ook zullen wij de rechter vragen om de woning te ontruimen.





Wat verder nog belangrijk is

12.1 Artikelen in deze voorwaarden kunnen vervallen als de wet verandert

Dat gebeurt als een artikel door een wetsverandering tegen de wet ingaat. In dat geval is het artikel niet (meer) geldig. Alle andere artikelen in deze voorwaarden blijven dan wel gelden.

12.2 Wij mogen zaken en diensten die wij leveren veranderen

Welke zaken en diensten wij aan u leveren staat in de huurovereenkomst. Soms is het nodig daarin iets te veranderen. Dat gaat dan om zaken of diensten die we alleen aan een aantal huurders samen kunnen leveren. Bijvoorbeeld schoonmaak van algemene ruimten. Wij sturen u daarover dan een brief of e-mail.

- *Stemt 70% van de huurders in met de wijziging?* Dan laten we u dat weten met een brief of e-mail.
- *Vindt u dat u onredelijk benadeeld wordt door de verandering?* Dan kunt u binnen 8 weken naar de rechter gaan om te laten beoordelen of het voorstel redelijk is.
- *Heeft u zelf ingestemd met de verandering?* Dan kunt u niet naar de rechter.
- *Gaat u niet binnen 8 weken naar de rechter?* Dan gelden de nieuwe afspraken ook voor u.

12.3 U houdt zich aan alle afspraken als u in een woongebouw woont met een VvE

Deze afspraken staan in de volgende documenten:

- het splitsingsreglement
- het huishoudelijk reglement en voorschriften
- besluiten van de Vereniging van Eigenaars

Zijn er verschillen tussen deze documenten en onze algemene voorwaarden? Dan gaan onze algemene voorwaarden voor.

12.4 Geef het door als u ontevreden bent of vindt dat wij ons niet aan de regels houden

Waar gewerkt wordt, worden wel eens fouten gemaakt. Wij vinden het belangrijk op tijd telefonisch van u te horen als u ontevreden bent. Zodat we samen kunnen zoeken naar een oplossing. Komen we er niet uit? Geef uw klacht dan door op onze website via poort6.nl/klacht. U leest hier ook met welke klacht u waar terecht kunt.

12.5 Wij gaan met zorg om met uw gegevens

Wij mogen uw persoonsgegevens vastleggen en delen met anderen. Dat doen we als dat nodig is om de huurovereenkomst uit te voeren. We houden ons aan de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming.

? Als u iets niet begrijpt

We hopen dat u begrijpt waar u voor tekent. Is er nog iets onduidelijk? Misschien helpt deze begrippenlijst u dan. Heeft u toch nog een vraag? Neem dan vooral contact met ons op. Onze gegevens staan op de achterkant van deze huurvoorwaarden.

Dit bedoelen we met:

Huurder: De persoon of personen die de huurovereenkomst ondertekenen.

Verhuurder: Stichting Poort6.

Huurovereenkomst: Het document met daarin de afspraken tussen u en ons.

De woning: De woonruimte die huurder van verhuurder huurt en waarvoor deze huurvoorwaarden gelden.



Moeilijke begrippen in dit document:

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG): Dit is een [Europese wet](#) die regelt hoe bedrijven en organisaties moeten omgaan met persoonsgegevens. Deze wet geeft mensen meer controle over hun eigen gegevens en zorgt ervoor dat bedrijven zorgvuldig en veilig met deze gegevens omgaan. Organisaties moeten bijvoorbeeld toestemming vragen om uw gegevens te gebruiken.

Automatische incasso: Manier van betalen waarbij geld automatisch van uw rekening naar een andere rekening wordt overgeschreven. Bijvoorbeeld de huur naar de rekening van de verhuurder.

Dringende werkzaamheden: Reparaties, onderhoud of inspecties die nodig zijn. Deze moeten vaak snel worden uitgevoerd om ernstige problemen of schade te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld een lekkage zijn, een kapotte verwarmingsinstallatie in de winter, of een probleem met de elektriciteit. Maar ook werkzaamheden om de woning of woongebouw te verduurzamen kunnen dringende werkzaamheden zijn. U bent als huurder verplicht om hieraan mee te werken. Ook als dit voor u overlast bezorgt.

Eindafrekening: De eindafrekening is een overzicht van de daadwerkelijke kosten die u maakte, bijvoorbeeld voor gas/warmte, water of elektriciteit. Aan het eind van een periode, meestal een jaar, krijgt u deze afrekening. Hierop kunt u zien of u dat jaar genoeg betaald heeft. Betaalde u teveel? Dan krijgt u geld terug. Betaalde u te weinig? Dan moet u nog bijbetalen.

Energieleverancier: Het bedrijf dat elektriciteit, gas/warmte of water levert aan de woning.

Gebrek: Iets aan de woning dat niet goed werkt of kapot is, waardoor u niet fijn kunt wonen. Dit kan bijvoorbeeld een lekkend dak zijn, een kapotte verwarming of schimmel op de muren. Volgens de wet moet de verhuurder deze problemen oplossen, tenzij u zelf verantwoordelijk bent voor de schade.

Gemeenschappelijke ruimte: Hiermee bedoelen we een ruimte die u deelt met andere huurders. Bijvoorbeeld het trappenhuis, de lift, de galerijen, gezamenlijke tuin, het achterpad of de parkeerplaats. Iedereen die in het gebouw woont, mag deze ruimtes gebruiken. De huurders moeten samen zorgen dat deze ruimtes netjes en veilig blijven.

Hoofdverblijf: Dit is de woning waar u het grootste deel van de tijd woont en waar u staat ingeschreven bij de gemeente. Dit is uw officiële adres. U moet in een huurwoning uw hoofdverblijf hebben.

Inboedelverzekering: Een verzekering die u zelf afsluit bij een verzekeraar voor de spullen die niet vastzitten aan uw woning. Dit zijn bijvoorbeeld meubels, kleding en apparaten. Als er iets gebeurt, zoals brand, diefstal of waterschade, dan krijgt u in de meeste gevallen geld van de verzekering om de schade te herstellen of andere spullen te kopen.

Inspectie: Controle van de woning door de verhuurder.

Kale huur: Het bedrag dat u maandelijks betaalt voor het gebruik van de woning. Zonder extra kosten zoals gas/warmte, water, elektriciteit of servicekosten.

Kleine herstellingen: Kleine reparaties in de woning die u zelf moet doen als huurder. Bijvoorbeeld het vervangen van een kapotte lamp, het smeren van scharnieren, het ontstoppen van de gootsteen, of het vervangen van een douchekop. Deze kleine reparaties vallen onder uw eigen verantwoordelijkheid en de kosten hiervoor betaalt u zelf. Kijk op het [onderhouds-ABC](#) op onze website voor de reparaties die hiermee bedoeld worden.

Noemenswaardige kosten: Dit zijn kosten die zo hoog zijn dat ze meetellen bij een beslissing. Hoe hoog dit is hangt af van de situatie. Bijvoorbeeld bij veranderingen aan de woning: kost het veel geld om deze aan het einde van de huur weer weg te halen? Dan kan de verhuurder besluiten dat u de verandering niet mag aanbrengen.

Onderhoud: De werkzaamheden die nodig zijn om de woning of buitenruimte in goede staat te houden. Zoals reparaties of het vervangen van een oude keuken of badkamer.

Onderverhuren: Wanneer u uw huurwoning of een deel daarvan aan iemand anders verhuurt. Dit mag meestal niet, tenzij u vooraf toestemming krijgt van de verhuurder. Onderhuur zonder toestemming wordt gezien als woonfraude en kan ervoor zorgen dat u de woning moet verlaten.

Opnamerapport: Een verslag dat wordt gemaakt tijdens de controle van de woning, waarin staat wat er wel en niet in orde is. Dit gebeurt meestal bij het begin en/of einde van de huur.

Opzegtermijn: De periode die u moet wachten vanaf het moment dat u de huur opzegt tot het moment dat u officieel uit de woning moet. Meestal is dit 1 maand.

Renovatie: Werkzaamheden die de woning verbeteren doordat ze iets toevoegen of veranderen waardoor het wooncomfort stijgt.

Servicekosten: Extra kosten naast de kale huur voor diensten en leveringen, zoals schoonmaak van gemeenschappelijke ruimtes.

Splitsingsreglement: Een document met afspraken en regels in een woongebouw waar huurders en kopers wonen. Hierin staat bijvoorbeeld wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes.



Voorschot: een bedrag dat u van tevoren betaalt voor kosten die u later pas maakt. Dit bedrag is een inschatting van de verwachte kosten. Bijvoorbeeld: u betaalt elke maand een voorschot voor gas/warmte, water of elektriciteit. Aan het eind van het jaar wordt bekeken of u genoeg betaald heeft. Betaalde u te weinig? Dan moet u nog bijbetalen. Betaalde u teveel? Dan krijgt u geld terug.

VvE (Vereniging van Eigenaars): Organisatie van eigenaren van woningen in een woongebouw die gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud van dit gebouw.

Woonfraude: Als u een woning gebruikt op een manier die niet mag volgens de regels van de verhuurder of de wet. Bijvoorbeeld, als u zonder toestemming de woning aan iemand anders verhuurt, of als u er niet zelf woont terwijl dat wel moet. Woonfraude kan leiden tot boetes of zelfs het verliezen van de huurwoning.



poort6.nl



0183 66 99 00



Postbus 630

4200 AP, Gorinchem