

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN VRIJE SECTOR WONINGEN 1 JANUARI 2023

Artikel 1 Algemeen

- 1.1 Wijzigingen van de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden kunnen alleen schriftelijk worden overeengekomen.
- 1.2 Indien de bepalingen van de huurovereenkomst en die van de Algemene Huurvoorwaarden verschillen, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 1.3 Zolang de huurder niet schriftelijk een ander woon- of postadres aan de verhuurder heeft doorgegeven mag de verhuurder alle correspondentie verzenden naar het gehuurde. Als de huurder niet in staat is om kennis te nemen van de correspondentie die bezorgd is op het adres van het gehuurde, is hij verplicht ervoor te zorgen dat hij de correspondentie alsnog ontvangt. Dit door bijvoorbeeld een tijdelijk postadres door te geven aan de verhuurder.
- 1.4 Vidomes levert bij hoogbouw één of meerdere naam bordje(s). Op het naam bordje staan de voorletters en achternaam van de bewoner(s). Er staat geen "meneer" of "mevrouw" voor. Het is de huurder niet toegestaan naar eigen inzicht een naam bordje te plaatsen. In bijzondere gevallen kan een huurder in aanmerking komen voor een blanco naamplaatje. Dit is op verzoek van de huurder(s) en ter beoordeling van Vidomes.
- 1.5 De huurder laat zich met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst ingaat op het adres van het gehuurde inschrijven in de Basisregistratie Personen van de betreffende gemeente. Ook zorgt de huurder ervoor dat alleen personen die tot zijn huishouden behoren op het adres van het gehuurde staan ingeschreven.
- 1.6 De huurder is verplicht het gehuurde binnen zes weken na ingang van de huurovereenkomst te stofferen en te meubileren. Huurder mag geen harde vloerbedekking aanbrengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Vidomes.
- 1.7 De huurder gebruikt het gehuurde en alle zaken die daarbij horen als een goed huurder en in overeenstemming met de daaraan gegeven bestemming van woonruimte. Dit geldt ook voor de gemeenschappelijke voorzieningen zoals het trappenhuis en de galerij. Huurder verricht geen bedrijfsmatige activiteiten in of vanuit de woning zonder voorafgaande toestemming van verhuurder.
- 1.8 Als het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is de huurder verplicht ook de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.
- 1.9 Bij het aangaan van de huurovereenkomst wordt standaard een serviceabonnement voor onderhoud opgevoerd, tenzij huurder hier vanaf ziet voorafgaand aan het ondertekenen van de huurovereenkomst.

Artikel 2 Meer dan één huurder

- 2.1 Als de huurovereenkomst door meerdere huurders is ondertekend, dan hebben alle huurders ten opzichte van elkaar evenveel rechten.
- 2.2. Iedere huurder is in het hierboven genoemde geval hoofdelijk aansprakelijk om de gehele huurprijs te betalen, maar ook voor alle overige verplichtingen die uit de overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.3 Als de huurovereenkomst met één van de gezamenlijke huurders eindigt, blijft/blijven de overblijvende huurder(s) geheel verantwoordelijk voor betaling van de volledige huur en bijkomende kosten.

Artikel 3 Terbeschikkingstelling en aanvaarding

Bij aanvang van de huur inspecteren huurder en verhuurder het gehuurde gezamenlijk. Ook stellen zij samen een beschrijving van het gehuurde op. De verhuurder maakt bij de inspectie foto's van het gehuurde. In de beschrijving wordt in ieder geval het volgende vastgelegd:

- de staat van het gehuurde;
- de termijn waarbinnen mogelijke gebreken of beschadigingen aan het gehuurde door verhuurder worden verholpen.

Aan de beschrijving van het gehuurde worden de foto's toegevoegd die bij de inspectie zijn gemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van de beschrijving.

Artikel 4 Overname zelf aangebrachte voorziening bij aanvang huurovereenkomst

- 4.1 Als de huurder een door de voorgaande huurder aangebrachte voorziening overneemt, dan wordt dat ook in de beschrijving genoemd. Verhuurder is niet verantwoordelijk voor de staat van de overgenomen voorzieningen.
- 4.2 Veranderingen of toevoegingen die de vorige huurder heeft aangebracht en die de huurder heeft overgenomen, moet de huurder onderhouden en (zo nodig) herstellen. De verhuurder voert aan de overgenomen veranderingen of toevoegingen geen reparaties uit.
- 4.3 Veranderingen of toevoegingen die de vorige huurder heeft aangebracht en die de huurder heeft overgenomen, moeten bij het einde van de huur door de huurder verwijderd worden tenzij verhuurder anders schriftelijk mededeelt aan huurder bij het einde van de huur. Ook moet huurder de overgenomen voorziening demonteren/verwijderen wanneer dit volgens verhuurder noodzakelijk is voor werkzaamheden aan de woning.
- 4.4 Moet een voorziening op enig moment vervangen worden en gaat het om:
 - een verandering of toevoeging die de vorige huurder heeft aangebracht aan het gehuurde en die is achtergelaten voor de huurder en;
 - deze verandering of toevoeging een voor bewoning wezenlijke en noodzakelijke voorziening is, dan vervangt de verhuurder de verandering slechts op standaardniveau. Het standaardniveau wordt mede bepaald door de hoogte van de huurprijs en het soort woning.

Artikel 5 Huurbetaling en huurprijsaanpassing

- 5.1 De huurder voldoet de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen bij vooruitbetaling en in zijn geheel via automatische incasso, vóór de eerste van iedere maand.
- 5.2 De huurder zal zich bij het voldoen van zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening.
- 5.3 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor de servicekosten.
- 5.4 De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet of de in de huurovereenkomst bepaalde wijze.

Artikel 6 Meldplicht gebreken

- 6.1 Huurder moet een gebrek aan het gehuurde (in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW) direct schriftelijk aan de verhuurder melden. De verhuurder is dan op de hoogte van het gebrek en kan zo snel mogelijk maatregelen nemen. De huurder kan het gebrek ook melden via het contactformulier op de website van verhuurder of via 'Mijn Vidomes'. Als de huurder een ontvangstbevestiging heeft ontvangen, dan is de melding geregistreerd bij de verhuurder.
- 6.2 Verhuurder is verplicht om op verzoek van huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij:
 - a. het verhelpen van het gebrek onmogelijk is;
 - b. het verhelpen van het gebrek uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen;
 - c. het kleine herstellingen betreft in de zin van de wet;
 - d. het gebreken betreft voor het ontstaan waarvan huurder jegens verhuurder aansprakelijk is;
 - e. het onderhoud aan door de huurder zelf aangebrachte/overgenomen veranderingen of toevoegingen betreft. Dit onderhoud komt voor rekening en risico van huurder, tenzij partijen anderszins overeen zijn gekomen.
- 6.3 Bij problemen met de levering van gas, elektra of water moet de huurder met individuele meters het nutsbedrijf rechtstreeks benaderen. Huurder moet zich tot verhuurder richten bij collectieve aansluitingen.

Artikel 7 Kleine herstellingen

- 7.1 De huurder is verplicht voor zijn rekening kleine herstellingen te verrichten. De kleine herstellingen, die in elk geval voor rekening van de huurder komen, zijn opgenomen in het 'Besluit kleine herstellingen'. In het Besluit kleine herstellingen staat onder meer dat de huurder het gehuurde moet schoonmaken, zwerfafval moet opruimen, ervoor moet zorgen dat de tuin een verzorgde indruk maakt en dat de huurder ongedierte moet bestrijden.
- 7.2 Alle door de huurder te verrichten werkzaamheden worden vakkundig uitgevoerd.

Artikel 8 Schade aan het gehuurde

- 8.1 De huurder voorkomt schade aan het gehuurde en neemt in het bijzonder bij brand, storm, vorst en wateroverlast (bijvoorbeeld door hevige regenval) schade beperkende maatregelen. Bij schade of dreigende schade aan het gehuurde maakt de huurder daarvan direct telefonisch melding bij de verhuurder via het telefoonnummer dat op de website van de verhuurder staat. De huurder doet de melding daarna ook direct schriftelijk als omschreven in artikel 6.1.
- 8.2 De huurder is aansprakelijk voor de schade die aan het gehuurde is ontstaan door zijn toedoen of nalatigheid. De huurder is evengoed aansprakelijk voor schade die door huisgenoten, huisdieren, of zijn bezoek aan het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten wordt toegebracht.
- 8.3 Verhuurder adviseert huurder om een inboedelverzekering en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

Artikel 9 Inspectie en gedoogplicht, dringende werkzaamheden

- 9.1 De huurder stelt de verhuurder op zijn verzoek in de gelegenheid het gehuurde op gebreken te controleren, te repareren, onderhoud uit te voeren en de standen van (warmte)meters op te nemen. In de gelegenheid stellen, als opgenomen in dit artikel, betekent onder andere dat de huurder tijdens of na kantooruren de deur voor de verhuurder opent en verhuurder, zonder daaraan voorwaarden te stellen, toelaat tot het gehuurde om controles of werkzaamheden uit te voeren en daarvoor eventueel meubilair verplaatst. De verhuurder informeert de huurder voor zover mogelijk vooraf over het bezoek door of namens verhuurder.
- 9.2 De huurder stelt de verhuurder in de gelegenheid om dringende werkzaamheden in of aan het gehuurde, of in de naastgelegen woningen, uit te voeren. Dringende werkzaamheden zijn werkzaamheden waarvan het noodzakelijk is dat de werkzaamheden niet tot het einde van de huurovereenkomst kunnen wachten. Voorbeelden hiervan zijn:
 - het verhelpen van een lekkage, het controleren, repareren of vervangen van de cv-installatie en
 - het verwijderen van asbest.
- 9.3 De huurder is aansprakelijk voor de kosten die zijn ontstaan doordat de huurder moedwillig zijn medewerking niet aan de verhuurder heeft verleend bij het uitvoeren van dringende werkzaamheden.
- 9.4 De verhuurder kan de opdracht tot het controleren van gebreken en/of uitvoeren van reparaties en/of onderhoud uitbesteden aan een derde partij (bijvoorbeeld een aannemer). De huurder laat de derde die door de verhuurder is ingeschakeld evengoed in het gehuurde toe. Medewerkers van verhuurder en derden die door de verhuurder zijn ingeschakeld zullen zich vooraf legitimeren.

Artikel 10 Renovatie

- 10.1 De huurder is verplicht zijn medewerking te verlenen aan renovatiewerkzaamheden die tot doel hebben de woning energiezuiniger of veiliger te maken. Ook staat de huurder toe dat bestaande onderdelen van het gehuurde door een eigentijdse variant worden vervangen. Verhuurder zal huurder van tevoren op de hoogte stellen van deze werkzaamheden.
- 10.2 Als de verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, doet hij de huurder daarvoor een schriftelijk voorstel. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn als meer dan 55% van de huurders van het complex die hun stem hebben uitgebracht instemt. Als de huurder niet met het voorstel heeft ingestemd, is de huurder hier aan gebonden indien hij niet binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat meer dan 55% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd over de redelijkheid van het voorstel. De huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 10.3. Bedoelde werkzaamheden vinden, na aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen. Dringende gevallen zijn daarbij uitgezonderd.

Artikel 11 Zelf aangebrachte voorzieningen

- 11.1 Huurder mag geen veranderingen of toevoegingen aan de binnenzijde en buitenzijde van het gehuurde aanbrengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder.
- 11.2 De huurder hoeft geen toestemming te vragen voor veranderingen en/of toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden. Voorbeelden van zulke veranderingen of toevoegingen zijn: het schilderen of behangen van de wanden, het aanbrengen van gordijnrails en het ophangen van schilderijen en spiegels.
- 11.3 De verhuurder beoordeelt het verzoek van de huurder om veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde aan te brengen. De verhuurder kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden. Als de verhuurder toestemming geeft voor het aanbrengen van de gevraagde verandering of toevoeging, dan verleent de verhuurder die toestemming schriftelijk. Pas daarna mag de huurder de gewenste verandering of toevoeging in of aan het gehuurde aanbrengen.
- 11.4 Voorbeelden van voorzieningen aan de binnenzijde van het gehuurde waarvoor altijd schriftelijke toestemming nodig is zijn: het plaatsen van een nieuwe keuken, het wegbreken van een muur, het leggen van harde vloerbedekking (tegels, plavuizen, linoleum/pvc vloeren, laminaat of parketvloeren) of het vervangen of verven van het tegelwerk in de badkamer.
- 11.5 Voor het aanbrengen van harde vloerbedekking gelden in elk geval aanvullende regels. Harde vloerbedekking geeft gemakkelijk geluidstrillingen door aan omliggende woningen. Daarom kan deze vloerbedekking, afhankelijk van de levensstijl van de huurder, al snel overlast geven aan omwonenden. Als de verhuurder één of meerdere klachten krijgt over loopgeluiden of andere leefgeluiden die vanwege het gebruik van harde vloerbedekking doorklinken in omliggende woningen, dan vervangt de huurder de harde vloerbedekking voor zachte vloerbedekking. Dat geldt ook als de huurder toestemming van de verhuurder heeft gekregen voor het aanbrengen van de harde vloerbedekking, of als de huurder met toestemming van de verhuurder harde vloerbedekking heeft overgenomen van de vorige huurder. De kosten van het aanbrengen van zachte vloerbedekking komen voor rekening van de huurder. De woning moet te allen tijde voorzien zijn van vloerbedekking. Voor het overnemen of plaatsen van harde vloeren moet huurder altijd voorafgaand toestemming aan verhuurder vragen. Verhuurder toetst de aanvraag aan haar kwaliteitseisen.
- 11.6 Voorbeelden van veranderingen of toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde waarvoor altijd voorafgaande schriftelijke toestemming nodig is, zijn: het plaatsen van een zonnescherm, overkapping, (dek)zeil, het plaatsen van een duiventil, houtkachel, het aanbouwen van een serre, het plaatsen van een dakkapel of dakramen, het verven van de buitenzijde van het gehuurde en het aanbrengen van zonnepanelen. De verhuurder verleent geen toestemming voor het plaatsen van een (schotel)antenne aan of op het gehuurde zolang er, naar maatschappelijke opvatting, voldoende alternatieven zijn om internationale televisiezenders te ontvangen. Het is de huurder niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van verhuurder een camera te plaatsen. Verhuurder geeft nooit toestemming voor een aanbouw of een uitbouw die (aard en nagelvast) aan de gevel van de woning is bevestigd.
- 11.7 De huurder stelt de verhuurder in de gelegenheid om gedurende en/of na afronding van de werkzaamheden de aangebrachte verandering of toevoeging te controleren. De verhuurder beoordeelt vervolgens of de aangebrachte voorzieningen aan de (eventueel) door haar gestelde voorwaarden voldoet.
- 11.8 Alle veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde waarvoor de huurder geen schriftelijke toestemming van de verhuurder heeft, terwijl die toestemming wel vereist was of als de aangebrachte voorziening niet aan de door verhuurder gestelde voorwaarden voldoet, verwijdert de huurder, na een schriftelijk verzoek daartoe, of maakt deze ongedaan binnen de door verhuurder gestelde termijn. Ook als deze voorziening kostbaar is en (nog) geen overlast geeft. De huurder heeft niet het recht om dat pas bij het einde van de huur te doen. De schade die door de aangebrachte voorziening(en) aan het gehuurde is ontstaan, herstelt de huurder op eigen kosten.
- 11.9 De huurder is verplicht tot het zelf onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door de huurder zijn aangebracht.
- 11.10 Op verzoek van verhuurder verwijdert huurder de zelf aangebrachte voorziening bij dringende werkzaamheden of renovatie. Als de door de huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen vanwege dringende werkzaamheden of renovatie aan het gehuurde of aan het complex (tijdelijk) moeten worden verwijderd, komen de kosten voor verwijdering, eventuele opslag en het eventueel opnieuw aanbrengen van de verandering of toevoeging voor rekening en risico van de huurder. Daarin wordt geen onderscheid gemaakt tussen veranderingen of toevoegingen die met toestemming en zonder toestemming van verhuurder zijn aangebracht.

11.11 De verhuurder betaalt geen vergoeding aan de huurder voor de door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde, tenzij de verbouwing op grond van de in de brochure of op de website genoemde spelregels voor vergoeding in aanmerking komt.

WOONFRAUDE

Huurder dient de woning zelf te gebruiken waarvoor de woning is bestemd. Wanneer huurder de bepalingen in artikel 12, 13 en 14 overtreedt, is er sprake van woonfraude en hanteert verhuurder een zero tolerance beleid. Verhuurder zal bij woonfraude altijd ontbinding van de huurovereenkomst vorderen bij kantonrechter, tenzij huurder zelf de huurovereenkomst opzegt.

Artikel 12 Hoofdverblijf

De huurder bewoont het gehuurde gedurende de huurtijd zelf en heeft er zijn hoofdverblijf. Met hoofdverblijf wordt bedoeld dat de huurder wekelijks minimaal vier van de zeven nachten in het gehuurde slaapt, in het gehuurde kookt en daar zijn maaltijden gebruikt en aan het adres van het gehuurde zijn post ontvangt. Een huurder die zijn hoofdverblijf in een woning houdt, heeft die woning gestoffeerd en gemeubileerd en bewaart zijn persoonlijke spullen, waaronder kleding, sieraden en toiletartikelen, in die woning. Een huurder die voor een groot deel van het jaar elders verblijft, heeft niet zijn hoofdverblijf in het gehuurde.

Artikel 13 Onderhuur en in gebruik geven

- 13.1 Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde in zijn geheel of gedeeltelijk (per kamer) onder te verhuren of aan anderen in gebruik te geven. Als de huurder het gehuurde in gebruik wil geven aan een ander of wil onderverhuren, bijvoorbeeld vanwege tijdelijk verblijf in het buitenland voor werk, dan moet de huurder daarvoor voorafgaand schriftelijk toestemming vragen aan de verhuurder. In het schriftelijke verzoek om toestemming moet de huurder de duur en de reden vermelden, en vermelden aan wie wordt verhuurd. Alleen na schriftelijke toestemming van verhuurder is het de huurder toegestaan om de woning onder te verhuren of in gebruik te geven aan een ander onder de in de toestemming gegeven voorwaarden. Verhuurder verleent geen toestemming voor een periode langer dan één jaar. Huurder blijft verantwoordelijk voor de naleving van de Algemene Huurvoorwaarden en de huurbetaling.
- 13.2 Vermoedt de verhuurder dat de huurder niet zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft, dan wel het gehuurde onderverhuurt of in gebruik geeft aan derden, dan is het aan de huurder om te bewijzen dat hij wel zijn hoofdverblijf heeft (gehad) in de woning. De huurder is verplicht bij een controlebezoek door de verhuurder toegang tot het gehuurde te geven en zich op verzoek te legitimeren.
- 13.3 Initiatieven met een commercieel oogmerk, zoals bijvoorbeeld onderhuur via de website Airbnb, zijn ook niet toegestaan. Inkomsten die huurder uit onderverhuur heeft verkregen, dienen aan verhuurder te worden afgedragen.

Artikel 14 Opium en wapens

Het is huurder verboden om in het gehuurde:

- activiteiten te verrichten die in strijd zijn met de Opiumwet, zoals het aanwezig hebben, kweken, bewerken, drogen of verkopen van hennep (in welke hoeveelheid dan ook) in of vanuit het gehuurde en het aanwezig hebben of verhandelen van (hard)drugs, zoals bijvoorbeeld cocaïne, heroïne of XTC of
- (vuur)wapens te hebben, op te slaan of te gebruiken. Als wapens worden in ieder geval aangemerkt de in de categorieën I tot en met IV van de Wet wapens en munitie opgenomen wapens.

Artikel 15 Overlast

- 15.1 De huurder veroorzaakt vanuit het gehuurde, vanuit het complex, of in de omgeving van het gehuurde geen overlast of hinder aan omwonenden. Ook dient de huurder ervoor te zorgen dat zijn huisgenoten, zijn huisdieren of zijn bezoek geen overlast veroorzaken. De huurder is steeds verplicht overlast die door zelfbeheersing vermeden kan worden, te voorkomen. De volgende overlast is bijvoorbeeld vermijdbaar: het afspelen of maken van harde muziek, het bonken op de muren, stampen op vloeren of trappen, het slaan met deuren, hard schreeuwen en/of schelden en geblaf van honden. Muziek die met de ramen gesloten te horen is in een woning van een ander, staat te hard. Daarbij houdt de huurder er rekening mee dat de uren tussen 22:00 uur 's avonds en 08:00 uur 's ochtends bedoeld zijn om te slapen of te rusten en dat bepaalde geluiden 's nachts door zijn burens eerder als overlast worden ervaren dan overdag. De huurder zorgt er daarom voor dat het 's nachts rustig en stil is.
- 15.2 Het is huurder niet toegestaan:
- Ongebruikelijke hoeveelheden huisdieren te houden. In ieder geval mag het houden van huisdieren er niet toe leiden dat overlast ontstaat. Ook mag het welzijn van een dier niet in het gedrang komen. Huisdieren, die in potentie gevaarlijk zijn, zijn niet toegestaan;
 - Het gehuurde of de gemeenschappelijke ruimten te vervuilen of als opslagplaats te gebruiken. De vertrekken van het gehuurde moeten begaanbaar zijn en gebruikt (kunnen) worden waarvoor zij bedoeld zijn;
 - In de gemeenschappelijke ruimten goederen te plaatsen, zoals zitjes, kerstbomen, huisvuil, kindwagens, fietsen, rollators, scootmobielen (behalve op de officiële stallingsplaatsen van verhuurder), zwembaden, trampolines, speeltoestellen of meubilair, en bloembakken;
 - Een barbecue op een balkon, (dak)terras of in de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken;
 - Bepanting tegen de buitenzijde van het gehuurde te laten groeien (zoals klimop). Ook mogen er geen planten en bomen in de tuin staan die hoger dan 5 meter zijn.

Artikel 16 Einde huur

- 16.1 De huurder kan de huurovereenkomst door opzegging op iedere dag van de maand beëindigen. De huurder kan de huurovereenkomst opzeggen met een aangetekende brief, een deurwaardersexploot, via het portaal Mijn Vidomes, of door op de website www.vidomes.nl het onlineformulier 'Huuropzegging' in te vullen en te verzenden. De huurder beseft dat zolang hij geen bevestiging van opzegging heeft ontvangen, de opzegging ook nog niet geldig is. De huurder houdt bij zijn opzegging rekening met een opzegtermijn van een maand. Daarnaast moet de opzegdatum op een werkdag vallen.
- 16.2 De verhuurder kan de huurovereenkomst voor de eerste van de maand opzeggen met een aangetekende brief of een deurwaardersexploot. De verhuurder houdt bij de opzegging een opzegtermijn aan van drie maanden. De termijn van drie maanden wordt verlengd met een maand voor ieder jaar dat de huurovereenkomst heeft geduurd, met een maximum opzegtermijn van zes maanden.
- 16.3 De huurder en verhuurder kunnen de huurovereenkomst altijd met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen te bepalen datum. Aan de vereisten voor opzegging hoeft dan niet te worden voldaan.
- 16.4 Tegen het einde van de huurovereenkomst zal de huurder kandidaat huurders - op vertoon van de aanbiedingsbrief-toelaten in het gehuurde om het gehuurde te bezichtigen.
- 16.5 Als het huurrecht van de huurder eindigt als gevolg van echtscheiding, scheiding van tafel en bed, beëindiging geregistreerd partnerschap of een gerechtelijke uitspraak bij einde samenleving, is de huurder verplicht hiervan schriftelijk mededeling te doen aan de verhuurder. Dit moet onmiddellijk nadat de rechterlijke uitspraak waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden.

Artikel 17 Voorinspectie en eindinspectie

- 17.1 Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. De verhuurder legt in een rapport vast welke herstellingen de huurder nog moet uitvoeren om het gehuurde conform de in artikel 3 genoemde beschrijving aan verhuurder op te leveren. In het inspectierapport staat een schatting van de kosten die aan de door huurder uit te voeren herstellingen verbonden zijn. Huurder en verhuurder ontvangen beiden een ondertekend exemplaar van het inspectierapport.
- 17.2 Op de datum waarop de huurovereenkomst eindigt, wordt een eindinspectie in de woning uitgevoerd. Tijdens de eindinspectie wordt gecontroleerd of de huurder het gehuurde heeft opgeleverd conform de in artikel 3 genoemde beschrijving. Tijdens de eindinspectie levert de huurder alle sleutels bij de verhuurder in.
- 17.3 De herstelwerkzaamheden die de huurder, op de datum waarop de sleutels van het gehuurde worden ingeleverd, niet heeft uitgevoerd, laat de verhuurder op kosten van huurder uitvoeren.

Artikel 18 Oplevering woning

- 18.1 De huurder levert het gehuurde leeg, schoon en (tenminste) in de oorspronkelijke staat op aan de verhuurder op de datum dat de huurovereenkomst eindigt. Leeg betekent dat de huurder alle aan hem toebehorende spullen uit de woning heeft gehaald. Schoon betekent dat de huurder heeft gestofzuigd, gestoft en het gehuurde vetvrij heeft gemaakt. Opleveren in de oorspronkelijke staat betekent dat het gehuurde wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin het gehuurde volgens de beschrijving (zie artikel 3) bij het aangaan van de huurovereenkomst aan de huurder ter beschikking is gesteld. Bij de oplevering levert de huurder alle sleutels bij de verhuurder in. Voor meer informatie over het opleveren verwijst huurder naar de brochure 'Zo laat u de woning netjes achter' (danwel brochures die hiervoor in de plaats komen), te vinden op de website van verhuurder.
- 18.2 Ongeacht de beschrijving bij aanvang van de huur moet de huurder bij het einde van de huur het gehuurde zodanig opleveren dat blijkt dat de huurder heeft voldaan aan zijn verplichtingen zoals die zijn opgesomd in het Besluit kleine herstellingen. Dat houdt onder meer in dat het gehuurde met een verzorgde buitenruimte, zoals tuin of balkon moet worden opgeleverd.
- 18.3 Als de huurder de woning niet volledig heeft ontruimd na het eindigen van de huur, dan mag de verhuurder de achtergebleven spullen weggooien. Als de verhuurder kosten moet maken om de woning leeg te halen, komen deze voor rekening van de huurder. Hetzelfde geldt voor de kosten die de verhuurder moet maken om de woning schoon te maken of in de oorspronkelijke staat te brengen.
- 18.4 Bij het einde van de huur gelden de volgende regels voor de door de huurder tijdens de huurtijd - met of zonder toestemming- aangebrachte veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur:
 - a. De verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder schriftelijke toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 11 door huurder ongedaan worden gemaakt.
 - b. De huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te halen, wanneer de verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen.
 - c. Onverminderd het in dit lid bepaalde, mag de huurder altijd de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat die bij het einde van de huur redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke kan worden geacht.

Artikel 19 Boetes

- 19.1 Als de huurder de bepalingen uit artikel 1.6, 6 t/m 15 en/of artikel 18 uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, dan is de huurder verplicht een onmiddellijk opeisbare boete te betalen aan de verhuurder zoals staat vermeld in de "Tarievenlijst boetes 2017". Deze tarievenlijst maakt deel uit van deze Algemene Huurvoorwaarden en is te lezen op de website van verhuurder: vidomes.nl/tarievenlijst
- 19.2 Deze boete zal zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarop de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.
- 19.3 Naast een boete heeft de huurder nog steeds de verplichting om de Algemene Huurvoorwaarden na te leven en heeft verhuurder het recht om nakoming, ontbinding, schadevergoeding of anderszins van de huurder te vorderen.