



Algemene huurvoorwaarden 2017

Vastgesteld: november 2016

Ingangsdatum: 1 april 2017

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.

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 De huurders kunnen alleen gezamenlijk de huur opzeggen. Deelopzeggingen zijn dus niet mogelijk, tenzij de verhuurder daar expliciet en schriftelijk mee akkoord gaat.

2.4 Als de huurovereenkomst met een van de gezamenlijke huurders eindigt, blijven de overblijvende huurder(s) geheel verantwoordelijk voor betaling van de volledige huur en bijkomende kosten.

2.5 Vidomes levert een naambordje. Op het naambordje 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 naambordje 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.

2.6 De huurder laat zich met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst ingaat op het adres van het gehuurde inschrijven in de Basisregistratie Personen. Ook zorgt de huurder ervoor dat alleen personen die tot zijn huishouden behoren op het adres van het gehuurde staan ingeschreven.

Artikel 3 Terbeschikkingstelling en aanvaarding

3.1 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 gehecht die bij de inspectie zijn gemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van de beschrijving. Huurder kan gebreken, die hij na het ondertekenen van bovengenoemde beschrijving nog tegenkomt en waarvoor de Verhuurder verantwoordelijk is, binnen drie maanden schriftelijk melden bij Verhuurder.

3.2 Als de huurder een door de voorgaande huurder aangebrachte voorziening overneemt, dan wordt dat ook in de beschrijving genoemd.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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 de soort woning.

Artikel 4

4.1 De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd overeenkomstig de bij of krachtens de wet of de in de huurovereenkomst bepaalde wijze.

4.2 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor kosten van nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten.

4.3 Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangegane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het in het tweede lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

Artikel 5

5.1 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 moet het gebrek via het contactformulier op de website van verhuurder melden. Als de huurder een ontvangstbevestiging heeft ontvangen, dan is de melding geregistreerd bij de verhuurder.

5.2. Verhuurder is verplicht om op verlangen 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 veranderingen of toevoegingen betreft. Dit onderhoud komt voor rekening en risico van huurder, tenzij partijen anderszins overeen zijn gekomen.

Verhuurder is tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade verplicht, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen, of toen aan de huurder heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had. Verhuurder is in ieder geval niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, aardbevingen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Een beroep van huurder op artikel 6:174 BW is uitgesloten.

5.3 Bij problemen met de levering van gas, elektra of water moet de huurder het nutsbedrijf rechtstreeks benaderen. Treedt de verhuurder als tussenpersoon op tussen de huurder en een nutsbedrijf, dan kan de verhuurder niet worden aangesproken voor het in gebreke blijven van het nutsbedrijf.

Artikel 6 Goed huuderschap

6.1 De huurder voldoet de verschuldigde huurprijs en bijkomende vergoedingen bij vooruitbetaling en in zijn geheel via automatische incasso, vóór de eerste van iedere maand. In geval huurder niet via een automatische incasso, maar per acceptgirokaart, aan zijn betaalverplichting voldoet, komen de administratiekosten van minimaal € 1.50,- voor zijn rekening.

6.2 De huurder zal zich bij het voldoen van zijn betalingsverplichting niet beroepen op verrekening behalve in het geval dat verhuurder verzuimd heeft een gebrek te verhelpen waarvoor hij verantwoordelijk is waardoor huurder kosten heeft gemaakt voor het herstellen van het gebrek (artikel 7:206 lid 3 BW).

Artikel 7

7.1. 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.

7.2 De huurder is verplicht het gehuurde binnen zes weken na ingang van de huurovereenkomst te stofferen en te meubileren. Als de huurder zich niet aan deze verplichting houdt is hij aan de verhuurder een boete verschuldigd, zoals staat vermeld in de bij deze huurvoorwaarden behorende "Tarievenlijst boetes 2016".

7.3 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 in elders verblijft, heeft niet zijn hoofdverblijf in het gehuurde.

7.4 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 schriftelijk toestemming vragen aan de verhuurder. In het schriftelijke verzoek om toestemming moet de huurder de duur en de reden vermelden waarom hij de woning wil onderverhuren of in gebruik wil geven. Pas en enkel nadat de huurder schriftelijk toestemming heeft gekregen van de 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.

7.5 Als de huurder de woning zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder heeft onderverhuurd, dan is de huurder verplicht voldoende onderbouwd gegevens te verschaffen. Hieruit moet blijken wat de inkomsten zijn geweest uit de onderverhuur en hoe lang de onderhuur heeft geduurd.

7.6 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 zijn hoofdverblijf wel in de woning houdt, dan wel dat hij de woning niet onderverhuurt of in gebruik geeft aan derden. De huurder is verplicht bij een controlebezoek door de verhuurder de betreffende medewerker van de verhuurder toegang tot het gehuurde te geven en zich op verzoek te legitimeren. Deze verplichting geldt ook voor andere aanwezigen in het gehuurde.

7.7 De huurder veroorzaakt vanuit het gehuurde, vanuit het complex, of in de omgeving van het gehuurde geen overlast of hinder aan omwonenden. Ook zorgt de huurder ervoor 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 draaien 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.

7.8 Als de huurder overlast heeft veroorzaakt, dan krijgt hij een schriftelijke waarschuwing van de verhuurder. Veroorzaakt hij daarna nogmaals overlast, dan is hij aan de verhuurder een boete verschuldigd, zoals staat vermeld in de bij deze huurvoorwaarden behorende "Tarievenlijst boetes 2016".

7.9 Het is de huurder verboden:

- 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. - 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 cocaïne, heroïne of XTC, in of vanuit het gehuurde.
- In of bij het gehuurde (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 wapen en munitie opgenomen wapens; - 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: zoals de badkamer om in te douchen of te baden en de keuken om in te koken, en de aanwezige spullen moeten in kasten (kunnen) worden opgeborgen;
- In de gemeenschappelijke ruimten goederen te plaatsen, zoals zitjes, kerstbomen, huisvuil, kinderwagens, fietsen, rollators en bloembakken.
- In het gehuurde een Bed&Breakfast te exploiteren, of het gehuurde aan te bieden of te adverteren via internet, zoals op Airbnb, Wimdu of Booking.com;
- Een vuurbarbecue op een balkon, (dak)terras of in de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken;
- In het gehuurde, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming, een bedrijf te houden, zoals een schoonheidssalon, een kinderopvang, webwinkel of een atelier; - Bepanting tegen de buitenzijde van het gehuurde te laten groeien (zoals klimop). Ook mag de huurder geen bomen of planten van 5 meter of hoger in de tuin houden, voor zover die boom of plant bij aanvang van de huur nog niet die hoogte heeft bereikt.

7.10 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.

Artikel 8

8.1 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. Het Besluit kleine herstellingen is als bijlage aan deze algemene huurvoorwaarden gehecht.

8.2 Alle door de huurder te verrichten werkzaamheden worden vakkundig uitgevoerd.

Artikel 9

9.1 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 schriftelijk als omschreven in artikel 5.1.

9.2 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.

Artikel 10

10.1 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 te verplaatsen. De verhuurder informeert de huurder voor zover mogelijk vooraf over het bezoek door of namens verhuurder.

10.2 De huurder stelt de verhuurder in de gelegenheid stellen 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 worden uitgesteld of die 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.

10.3 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.

10.4 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 Vidomes en derden die door de verhuurder zijn ingeschakeld zullen zich vooraf legitimeren.

Artikel 11 Verandering aan het gehuurde

11.1 De huurder staat alle dringende werkzaamheden toe aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen. De huurder is tevens 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.

11.2. 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 daarmee 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.

11.3. Bedoelde werkzaamheden vinden, na aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen. Dringende gevallen zijn daarbij uitgezonderd.

Artikel 12

12.1 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.

12.2 Voor het aanbrengen van veranderingen of toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde, die niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden, en voor veranderingen of toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, moet de huurder altijd voorafgaand schriftelijk toestemming aan de verhuurder vragen.

12.3 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 (onder voorwaarden) 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.

12.4 Als de huurder binnen acht weken na zijn schriftelijke verzoek om toestemming (nog steeds) geen toestemming heeft gekregen van de verhuurder voor het aanbrengen van de gewenste voorzieningen aan de binnenkant van de woning, dan kan de huurder (alleen voor wat betreft voorzieningen aan de binnenkant van de woning) een vervangende machtiging vragen bij de kantonrechter. De kantonrechter kan dan in plaats van de verhuurder bepalen dat de huurder de gewenste voorziening alsnog mag aanbrengen indien voldaan is aan de eisen van 7:215 lid 2 en 4 BW.

12.5 Voorbeelden van voorzieningen aan de binnenzijde van het gehuurde waarvoor altijd schriftelijke toestemming of een vervangende machtiging van de kantonrechter nodig is, zijn: het plaatsen van een nieuwe keuken, het wegbreken van een muur, het leggen van harde vloerbedekking (tegels, plavuizen, vinyl, zeil, laminaat of parketvloeren) of het vervangen of verven van het tegelwerk in de badkamer.

12.6 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 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.

12.7 Voorbeelden van veranderingen of toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde waarvoor altijd schriftelijke toestemming nodig is, zijn: het plaatsen van een zonnescherm, het plaatsen van een duiventil, 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.

12.8 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.

12.9 Alle veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde waarvoor de huurder geen schriftelijke toestemming van de verhuurder of een vervangende machtiging van de kantonrechter heeft, terwijl die toestemming of vervangende machtiging wel vereist was of als de aangebrachte voorziening niet aan de door verhuurder gestelde voorwaarden voldoet, verwijderd de huurder, na een schriftelijk verzoek daartoe, die voorziening of maakt deze ongedaan. 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.

12.10 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.

12.11 Als de door de huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen vanwege dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aan het complex (tijdelijk) moeten worden verwijderd, komen de kosten voor verwijdering, eventuele opslag en het 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.

12.12 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.

Artikel 13 Einde huur

13.1 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, 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.

13.2 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.

13.3 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.

13.4 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.

13.5 Als het huurrecht van de huurder eindigt als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel en bed, is de huurder verplicht hiervan schriftelijk mededeling te doen aan de verhuurder. Dit moet onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang de huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het voorafgaande is ook van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Als de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht de verhuurder hiervan direct schriftelijk mededeling te doen.

Artikel 14

14.1 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.

14.2 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.

14.3 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.

14.4 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 12 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 waarin het zich overeenkomstig artikel 3.1 bij aanvang van de huur bevond.

Artikel 15

15.1 Voor het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder, bij woningen waarvoor een technische noodzaak volgens verhuurder bestaat, 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.

15.2 Bij woningen waarvoor er geen technische noodzaak volgens de verhuurder bestaat, is de huurder verplicht om het gehuurde conform de in artikel 3 genoemde beschrijving op te leveren aan de verhuurder.

15.3 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. Na de eindinspectie levert de huurder alle sleutels bij de verhuurder in.

15.4 Als op de dag van de eindinspectie blijkt dat de woning niet conform de beschrijving van artikel 3 wordt opgeleverd, krijgt de huurder de gelegenheid om tegen een nader over een te komen vergoeding, deze werkzaamheden alsnog zelf uit te voeren indien de huurder daartoe in staat is. Hiervoor wordt met verhuurder een redelijke termijn afgesproken.

15.5 De herstelwerkzaamheden die de huurder op de datum waarop de sleutels van het gehuurde worden ingeleverd, niet heeft uitgevoerd, voert de verhuurder op kosten van huurder uitvoeren.

Artikel 16

16.1 Als de huurder de bepalingen 7.2, 7.5, 7.7 en 7.9 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 2016". Deze tarievenlijst is bij de onderhavige algemene huurvoorwaarden gevoegd en maakt ook deel uit van de onderhavige algemene huurvoorwaarden. Dit neemt niet weg dat de huurder de verplichting heeft om de algemene huurvoorwaarden na te leven en dat de verhuurder het recht heeft om nakoming, ontbinding, schadevergoeding of anderszins van de huurder te vorderen.

16.2 Deze boete zal zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.