



# Huurvoorwaarden Bassecour incl. onderhouds ABC

ideal



Versie 2022



## Inhoud

Deel 1. Algemene Huurvoorwaarden .....	2
Artikel 1 Het toepassingsbereik van deze voorwaarden.....	2
Artikel 2 Meer dan één huurder .....	2
Artikel 3 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde.....	3
Artikel 4 Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten.....	3
Artikel 5 De algemene verplichtingen van verhuurder.....	4
Artikel 6 De verplichtingen van huurder.....	4
Artikel 7 De herstellingen door huurder .....	6
Artikel 8 Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder .....	6
Artikel 9 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder .....	7
Artikel 10 De beëindiging van de huur .....	8
Artikel 11 De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur .....	8
Artikel 12 De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder .....	9
Artikel 13 Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder .....	10
Artikel 14 Belastingen en andere heffingen .....	10
Artikel 15 Boete .....	10
Artikel 16 Overige bepalingen .....	11
Artikel 17 Gebruik van uw gegevens .....	11
Deel 2. Overzicht Klein onderhoud.....	12
Deel 3. Onderhouds ABC .....	14
Deel 4. Opleveringsnormen.....	21
Deel 5. Onderverdeling en omschrijving ruimten .....	22

# Deel 1. Algemene Huurvoorwaarden

## Artikel 1 Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

- 1.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst die u heeft ondertekend.
- 1.2 Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 1.3 Verhuurder mag wijzigingen aanbrengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.

## Artikel 2 Meer dan één huurder

- 2.1 Als de huurovereenkomst is afgesloten met meer dan één huurder, hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur, dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.
- 2.2 Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.
- 2.3 De huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter (indien aanwezig) en de servicekosten zijn door alle huurders gezamenlijk slechts éénmaal verschuldigd. Als de huurovereenkomst met één van de huurders eindigt, blijft de andere huurder het volledige bedrag van de huurprijs, nutsvoorzieningen met een individuele meter (indien aanwezig) en de servicekosten verschuldigd.
- 2.4 Om de huurovereenkomst te beëindigen, moeten alle huurders die op de huurovereenkomst staan vermeld afzonderlijk de huur opzeggen.
- 2.5 Indien Idealis op grond van de wet of huurovereenkomst verplicht is om huurder iets na te komen, geldt dat Idealis deze verplichting aan één van de huurders mag voldoen. Huurders zorgen zelf voor verrekening onderling.
- 2.6 Zegt maar één van de huurders de huur op? Dan blijft de andere huurder aansprakelijk voor de betaling van het gehele huurbedrag en de volledige servicekosten.
- 2.7 Wordt de huur opgezegd vanwege een echtscheiding of scheiding van tafel en bed? Dan laat huurder dat schriftelijk weten aan Idealis, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijven alle huurders aansprakelijk voor de betaling van gehele huurbedrag en de volledige servicekosten en de verplichtingen die daarbij horen. Dit geldt ook als een geregistreerd partnerschap is beëindigd. Wanneer u medehuurder bent en de huurovereenkomst voortzet als huurder, geeft u dit direct door aan Idealis.

### **Artikel 3 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde**

- 3.1 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.
- 3.2 Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving. In deze beschrijving zijn ook de eventueel door u overgenomen zaken opgenomen.
- 3.3 Als iets niet in orde is kunt u dit binnen 5 werkdagen melden bij de beheerder.
- 3.4 Indien u sleutels bij wilt laten maken, kunt u deze tegen betaling bij de beheerder bijbestellen. Neem uw huurovereenkomst en legitimatiebewijs. Levert u straks de sleutels weer in dan krijgt u de gemaakte kosten terug. Geef geen sleutels door aan de nieuwe huurder als u gaat verhuizen!

### **Artikel 4 Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten**

- 4.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter (indien aanwezig) en de servicekosten.
- 4.2 Elk jaar ontvangt huurder van Idealis een overzicht van alle kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten. Is er een verschil tussen de kosten die Idealis heeft gemaakt en wat u heeft betaald als voorschot? Dan verrekent Idealis dat verschil.
- 4.3 Idealis kan het bedrag dat u als voorschot betaalt voor kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten aanpassen. De aanpassing moet redelijk zijn. Zie voor de uitleg van dat overzicht artikel 28.
- 4.4 Idealis mag wijzigingen van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag wijzigen, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Stemt u niet in met deze wijziging? Dan kunt u binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van Idealis een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.
- 4.5 Het vorige artikel heeft onder meer betrekking op zaken en diensten, zoals roerende zonnepanelen, die vanuit het oogpunt van (kosten)efficiëntie, projectmatige aanpak of beoogde duurzaamheid redelijkerwijs slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden.
- 4.6 In onderstaande situaties kan Idealis zonder dat 70% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, doorvoeren:
  - het belang van Idealis bij de wijziging zodanig is dat u, nadat in redelijkheid de belangen van beide partijen zijn gehoord – uw toestemming moet verlenen;
  - Idealis u tijdig over de wijziging heeft geïnformeerd en met u en de huurdersorganisatie overleg heeft gevoerd.

## Artikel 5 De algemene verplichtingen van verhuurder

- 5.1 Verhuurder is verplicht op verzoek van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

## Artikel 6 De verplichtingen van huurder

- 6.1 Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze.
- 6.2 Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
- 6.3 Verrekening door huurder is uitgesloten, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 6.4 Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.
- 6.5 Huurder zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke verkeersruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Het is huurder niet toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in het gehuurde, delen van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten te ontplooiën.

Onder gemeenschappelijke verkeersruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

- 6.6 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd feitelijk bewonen en de woonruimte daadwerkelijk voor hemzelf en de leden van zijn huishouden gebruiken. Huurder zal in het gehuurde zijn exclusieve hoofdverblijf houden.
- 6.7 Het is huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, dan wel het gehuurde op internet of anderszins aan derden te huur of gebruik aan te bieden, bijvoorbeeld via websites als [www.airbnb.nl](http://www.airbnb.nl) of [www.marktplaats.nl](http://www.marktplaats.nl). Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te worden gedaan, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Voor ongeoorloofde onderhuur geldt dat huurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van € 2.500 te vermeerderen met € 50 (prijspeil november 2021 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 15.000, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.

Bij een beroep op dit boetebeding kan verhuurder niet tevens een beroep doen op enig ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden ter zake dezelfde feitelijke gedraging.

- 6.8 Indien verhuurder het vermoeden heeft dat huurder in strijd met de artikelen 6.5 en/of 6.6 het gehuurde niet feitelijk bewoont, dan wel het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, dan dient de huurder feiten en omstandigheden naar voren te brengen en te onderbouwen waaruit volgt dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden (verzwaarde stel- en motiveringsplicht).
- 6.9 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in, rondom of in de directe nabijheid van het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.  
Tevens dient huurder zich als goed huurder te gedragen richting medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder ingehuurde derden. Fysiek of verbaal geweld, agressiviteit, dan wel ander wangedrag leidt tot passende (juridische) maatregelen jegens huurder, die kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- 6.10 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te (doen) kweken, drogen of knippen, dan wel andere activiteiten te (doen) verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld. Huurder is bij overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 2.500 te vermeerderen met € 50 (prijsspeil november 2021 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van €15.000, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding.  
Bij een beroep op dit boetebeding kan verhuurder niet tevens een beroep doen op enig ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden ter zake dezelfde feitelijke gedraging.
- 6.11 Huurder is verplicht zijn voor- en achtertuin als sier- of moestuin te gebruiken en deze zodanig te onderhouden dat deze -naar het oordeel van verhuurder- een verzorgde indruk maakt en zal geen bomen, struiken of andere beplanting aanbrengen die overlast voor derden kunnen veroorzaken.  
Verhuurder heeft het recht te vorderen dat huurder bij het einde van de huur op kosten van huurder door hem geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting (laat) verwijderen.
- 6.12 Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde gevaarlijke of milieubelastende zaken waaronder maar niet uitsluitend (il)legaal vuurwerk, lachgas, niet voor thuisgebruik bedoelde chemicaliën en andere zaken van dergelijke aard, voorhanden te hebben, op te slaan of te bewaren.  
Het is huurder voorts niet toegestaan de tuin, dan wel andere gehuurde (buiten)ruimte(n) te gebruiken voor opslag en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval en andere zaken van welke aard dan ook.  
Het is huurder evenmin toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van tweewielers, kindervagens, scootmobielen, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doet huurder dat toch, dan is verhuurder gerechtigd deze zaken te verwijderen op kosten van huurder.
- 6.13 Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke meubilering en stoffering. In gestapelde bouw dient een zodanige vloerbedekking te worden aangebracht, dat er voldoende geluiddemping is.

- 6.14 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.  
Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.
- 6.15 Het is aan huurder om een inboedelverzekering af te sluiten en in stand te houden. Voor schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.
- 6.16 In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
- 6.17 Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is eveneens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap. Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

#### **Artikel 7 De herstellingen door huurder**

- 7.1 Voor rekening van huurder komen de kleine herstellingen. Indien huurder middels servicekostencomponent voor een bepaalde service betaalt dan zal verhuurder deze betreffende service verlenen. In alle andere gevallen geeft de wettelijke regeling Besluit Kleine Herstellingen aan of het verhelpen van een gebrek voor rekening van huurder of verhuurder komt en dient te worden uitgevoerd.
- 7.2 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

#### **Artikel 8 Het uitvoeren van dringende werkzaamheden en renovatie door verhuurder**

- 8.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 8.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
- 8.3 Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen

acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

- 8.4 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.
- 8.5 Werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning of het complex waartoe de woning behoort kunnen door de verhuurder worden aangemerkt als dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.1 van deze huurvoorwaarden. Hierbij kan worden gedacht aan de aansluiting van het gehuurde op een warmtenet of duurzame collectieve warmtebron alsmede eventuele voorbereidende werkzaamheden om de woning aardgasvrij te maken. Voor zover werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning tevens gericht zijn op verhoging van het woongenot van de huurder kunnen de aangebrachte voorzieningen door de verhuurder ook aangemerkt worden als renovatie/verbeteringen als bedoeld in artikel 8.3 van deze voorwaarden.

## **Artikel 9 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder**

- 9.1 Voor het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig. Voorafgaande toestemming is niet nodig als het gaat om kleine veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, tenzij die veranderingen of toevoegingen gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden kunnen opleveren. Artikel 7:215 leden 1, 2, 4 en 5 BW zijn niet van toepassing indien het gaat om veranderingen aan de buitenzijde van het gehuurde.
- 9.2 De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:
- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
  - het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
  - (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
  - het onderhoud van de verandering;
  - aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
  - verzekering, belasting en aansprakelijkheid.
- Verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.
- 9.3 Alle veranderingen die zonder de vereiste toestemming of in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 9.4 Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.
- 9.5 Huurder is verplicht, voor eigen rekening, door hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen op eerste aanzegging van verhuurder te verwijderen, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering door verhuurder van dringende of renovatiewerkzaamheden.



- 9.6 Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.
- 9.7 Voornoemde leden hebben eveneens betrekking op door huurder, in overleg met verhuurder, overgenomen veranderingen of toevoegingen van de vorige huurder.

#### **Artikel 10 De beëindiging van de huur**

- 10.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- 10.2 Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van een kalendermaand mits deze niet valt op een vrijdag, zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt tegen de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.
- 10.3 Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar, dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.
- 10.4 De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.
- 10.5 Huurder is verplicht aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging, indien verhuurder na het einde van de huur tot verhuur of verkoop wenst over te gaan.

#### **Artikel 11 De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur**

- 11.1 Bij het einde van de huurovereenkomst is huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.
- 11.2 Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

- 11.3 Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:
- a. veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, dienen bij het einde van de huur door huurder te worden verwijderd. Hieronder worden onder meer begrepen spiegels, lamellen, jaloezieën en dergelijke;
  - b. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan de voorwaarden in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;
  - c. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur weg te nemen indien verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
  - d. huurder is gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3.2 bij de aanvang van de huur bevond, tenzij verhuurder bij het verlenen van toestemming schriftelijk anders heeft bedongen.
- 11.4 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.
- 11.5 In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

## **Artikel 12 De aansprakelijkheid van huurder en verhuurder**

- 12.1 Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brand-schade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.
- 12.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon of aan zaken van de huurder en/of diens huisgenoten, veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens de artikelen 6:173 en 6:174 BW is uitgesloten.

## Artikel 13 Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

- 13.1 Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.
- 13.2 Indien één van de partijen een uit hoofde van de overeenkomst of uit andere hoofde overeengekomen verschuldigd bedrag niet volledig en stipt op de vervaldag voldoet, dan verkeert deze partij direct vanaf de vervaldag in verzuim en is deze partij vanaf die dag de wettelijke rente verschuldigd.
- Daarnaast is de partij die in verzuim verkeert en die een natuurlijk persoon is, niet handelend in de uitvoering van beroep of bedrijf, een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, zulks met in acht neming van artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend conform artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, waarbij tenminste het aldaar opgenomen minimumbedrag van € 40 verschuldigd zal zijn.
- Is de partij die in verzuim verkeert geen natuurlijk persoon, dan is deze partij direct vanaf het intreden van verzuim een vergoeding verschuldigd voor de buitengerechtelijke incassokosten, welke 15% van de verschuldigde hoofdsom bedraagt met een minimum van € 75.

## Artikel 14 Belastingen en andere heffingen

- 14.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
- de afvalstoffenheffing en waterschapslasten, voor zover deze lasten betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van gemeenschappelijke ruimten;
  - overige bestaande of toekomstige belastingen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies ter zake van het gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder;
  - milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet, alsmede de rioolheffing.
- 14.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

## Artikel 15 Boete

- 15.1 Indien huurder enige bepaling uit deze Algemene Huurvoorwaarden overtreedt, is huurder ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25 (prijspeil november 2021 geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag met een maximum van € 15.000, onverminderd de verplichting van huurder om alsnog overeenkomstig deze Algemene Huurvoorwaarden te handelen en onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Dit algemene boetebeding is niet van toepassing, indien aan overtreding van een van de verplichtingen uit deze Algemene Huurvoorwaarden een specifiek boetebeding is gekoppeld.

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

## **Artikel 16 Overige bepalingen**

- 16.1 Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.
- 16.2 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huishoudelijke reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Tevens is huurder verplicht besluiten van de Vereniging van Eigenaars na te leven. Verhuurder verplicht zich deze besluiten zo spoedig mogelijk ter kennis van huurder te brengen.
- 16.3 Huurder is vanaf de aanvang van de huurovereenkomst de enige afnemer van energie ter zake van het gehuurde en is verplicht een overeenkomst tot levering van energie ter zake van het gehuurde aan te gaan en te houden met één of meer energieleveranciers en de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Voorts dient de huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de aansluit- en transport overeenkomst ter zake van het gehuurde met de netbeheerder na te komen. Huurder zal verhuurder te allen tijde vrijwaren voor aanspraken van netbeheerder en/of energieleveranciers ter zake.
- 16.4 Indien een WOZ-beschikking met betrekking tot het gehuurde ontbreekt, dan is huurder, voordat hij een procedure bij de Huurcommissie of de rechter start, verplicht om een WOZ-beschikking aan te vragen en in die procedure te overleggen.
- 16.5 Huurder is gebonden aan wijzigingen in het door verhuurder gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze algemene huurvoorwaarden.

## **Artikel 17 Gebruik van uw gegevens**

- 17.1 Wij nemen uw privacy serieus. Daarover mag wat ons betreft geen onduidelijkheid bestaan. Daarom hebben we in het privacy statement beschreven welke persoonlijke gegevens we van u verzamelen, waarom en hoe we met uw gegevens omgaan en wat uw rechten zijn. U vindt het privacy statement op onze website.

## Deel 2. Overzicht Klein onderhoud

Hieronder ziet u een lijst met klein onderhoud. Deze lijst is gebaseerd op het Besluit kleine herstellingen van de overheid. Wanneer de Overheid het Besluit kleine herstellingen aanpast, past Idealis de lijst hierop aan.

Onderhoud wat u zelf moet uitvoeren:

- binnenmuren en plafonds verven
- houtwerk aan de binnenkant schilderen
- zo nodig de binnenmuren behangen
- voorbereidingen voor het onderhoud dat hierboven staat. Daaronder valt in ieder geval het plamuren, schuren en opvullen van:
  - gaatjes
  - deuken
  - kleine (krimp)scheuren
- vastzetten van loszittende onderdelen van het appartement. Daaronder vallen in ieder geval:
  - trapleuningen, deurknoppen en drempels
  - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen
- onderdelen die u makkelijk zelf voor lage kosten kunt vervangen. Het gaat om onderdelen van het appartement, waaronder in ieder geval:
  - leertjes van kranen en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen
  - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen
  - vloer- en plafondroosters
  - sleutels van binnen- en buitensloten
  - onderdelen van de douche- en toiletruimte die u zelf kunt vervangen
  - onderdelen van de wc die u zelf kunt vervangen
  - elektrische schakelaars
  - wandcontactdozen
  - deurbellen
  - kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken
- onderhouden en controleren van onderdelen die kunnen bewegen, waaronder in ieder geval:
  - scharnieren van deuren, luiken en ramen
  - sloten
  - kranen
- repareren van bevroren kranen of voorkomen dat de kranen bevroren
- vervangen van lampen aan de buitenkant van het appartement of in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten
- vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels als u daar niet veel voor hoeft te betalen
- vervangen en onderhouden van technische apparaten zolang u daar niet veel voor hoeft te betalen. Het gaat dan om apparaten in het appartement waar u geen speciale kennis voor nodig hebt. Het gaat dan om de volgende dingen:
  - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie als die is uitgevallen
  - het vervangen van filters van de ventilatie
  - het schoonhouden van de roosters
  - het vastmaken en onderhouden van hulpmiddelen tegen tocht
- vervangen van onderdelen buiten het appartement, maar die wel bij het appartement horen. U vervangt die zolang u daar niet veel voor hoeft te betalen. Het gaat in ieder geval om onderdelen van:
  - de brievenbus
  - de buitenlamp
  - de vlaggenstokhouder
- onderhouden van tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen zodat ze er netjes uitzien. Het gaat in ieder geval om:
  - de tuin netjes maken en een scheiding maken met de tuin of grond eromheen

- de tuin vlak maken en teelaarde gebruiken waar nodig
- regelmatig grasmaaien
- regelmatig onkruid weghalen in de tuin en tussen tegels
- gebroken tegels vervangen
- regelmatig heggen, hagen en opschietende bomen snoeien
- dode planten vervangen
- kapotte planken of hout van erfafscheidingen vervangen
- houten erfafscheidingen recht houden of maken
- erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen als ze gevergd of gebeitst zijn
- als het nodig is, schoorstenen vegen, zolang u daar zelf bij kan
- als het nodig is, afvoer- en ventilatiekanalen vegen, zolang u daar zelf bij kan
- schoonhouden en ontstoppen van het riool binnen, zolang u daar zelf bij kan. Het gaat om het riool vanaf het appartement tot aan het gemeenteriool of het hoofdriool
- schoonhouden en zo nodig ontstoppen de koker waardoor u het afval gooit, zolang u erbij kan
- schoonhouden van de ruimte waar de vuilnis containers staan, zolang u erbij kan
- schoonhouden van het appartement en de gemeenschappelijke ruimten
- als u erbij kan, wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenkant van:
  - ruiten
  - kozijnen
  - deurposten
  - het geverfde hout- werk en andere geverfde onderdelen
- bestrijden van ongedierte als:
  - u daar niet veel voor hoeft te betalen;
  - dit ongedierte niet komt door de staat van het appartement dat je huurt;
- regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, zolang u erbij kan
- regelmatig verwijderen van rondslingerend afval
- verwijderen van graffiti, zolang u erbij kan en u er niet veel geld voor hoeft te betalen

## Deel 3. Onderhouds ABC

Dit onderhouds ABC maakt deel uit van de Huurvoorwaarden. U vindt hier informatie over de onderhoudsverplichtingen van huurder en Idealis.

### Uitgangspositie van het gebruik

Bij herstellingen of vervanging op kosten van Idealis, wordt uitgegaan van slijtage bij normaal gebruik, dan wel vervanging bij einde levensduur. Bij herstellingen of vervanging door ondeskundig gebruik, moedwillige vernieling of nalatigheid worden de kosten doorberekend aan de huurder.

### Standaard prijslijst

Voor het herstellen of vervangen van onderdelen in de woonruimte worden, ten gevolge van ondeskundig gebruik, moedwillige vernieling of nalatigheid, standaard prijzen doorberekend (zie [www.idealis.nl](http://www.idealis.nl)).

### Zelf aangebrachte veranderingen

Idealis verricht geen onderhoud aan Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV). Zelf Aangebrachte Veranderingen mag u alleen aanbrengen als u hiervoor schriftelijk toestemming heeft gekregen van Idealis. U kunt toestemming aanvragen door middel van een aanvraagformulier. Deze zijn te verkrijgen bij de beheerder.

### Verdeling van de onderhoudskosten

Als in het Onderhouds ABC onder de kolom 'voor rekening van' de volgende afkortingen vermeld staan, betekent dat het volgende:

Idealis = kosten voor onderhoud zijn voor de verhuurder.

H = kosten voor onderhoud zijn voor de huurder.

S = kosten voor onderhoud zijn voor de huurder (verrekening via de servicekosten).

Als huurder bij Idealis betaalt u maandelijks een voorschot in de servicekosten voor een aantal componenten. Jaarlijks worden bij de afrekening servicekosten deze componenten verrekend en een nieuw voorschotbedrag per component vastgesteld.

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
<b>A</b>			
<b>aanrecht</b> zie keuken			
<b>afvoer(leidingen)/afvoerplug</b> zie riolering			
<b>afzuigkap</b> zie ook mechanische ventilatie unit/ventilatierooster			
• filter	schoonmaken / vervangen	H	H
• kap	schoonmaken	H	H
	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
• lamp	vervangen	H	H
<b>antenne inrichting</b>			
• antennedoos	herstellen / vervangen	H	H
• binnenbekabeling (vanaf meterkast tot aansluitpunt woonkamer)	vervangen	Idealis	Idealis
• signaal (tot aansluitpunt Ziggo in meterkast)	herstellen	Ziggo	Ziggo
• versterker(s) van Ziggo in meterkast	herstellen / vervangen	Ziggo	Ziggo
<b>B</b>			
<b>balkon</b> zie galerij			
vloer/hek/leuning/scherm	schoonmaken	H	H
	kleine herstellingen	H	H
	vervangen	Idealis	Idealis
<b>behangwerk/structuurverf</b>			
• binnen het gehuurde	verwijderen	H	H

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
• binnen het gehuurde	herstellen / vervangen / sauzen	H	H
<b>bel(installatie)</b>			
de gemeenschappelijke installatie of bellentableau	alle herstellingen / vervangingen	Idealis	Idealis
het niet gemeenschappelijke deel	alle herstellingen / vervangingen	H	H
<b>bestrating</b> behorend bij de woning en op terrein van Idealis	kleine herstellingen tot 2 m2	H	H
	herstellen / vervangen meer dan 2 m2/ oppervlakte	Idealis	Idealis
<b>betimmeringen van hout</b>			
• binnen het gehuurde	herstellen / vervangen / schilderen	H	H
• buiten het gehuurde	herstellen / vervangen / schilderen	Idealis	Idealis
<b>bewegwijzering</b> in buitenruimten en algemene ruimten	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
<b>bliksembeveiliging</b>	herstellen / vervangen / keuren	Idealis	Idealis
<b>boiler</b> zie warmwaterinstallatie			
<b>brandblusser/overige blusmiddelen</b> door Idealis aangebracht	alle herstellingen / vervangingen	Idealis	Idealis
	keuringen	Idealis	Idealis
<b>brievenbus</b>			
• in centrale hal of buiten op terrein	alle herstellingen / vervangingen	Idealis	Idealis
• in voordeur woning	alle herstellingen / vervangingen	H	H
<b>buitenkraan</b> zie kranen			
<b>buitenverlichting</b> zie verlichting			
<b>C</b>			
<b>centrale verwarming</b>			
	bijvullen / ontluchten / herstarten	H	H
	storingen bel storingsdienst (0317) 413643	Idealis	Idealis
	alle herstellingen /vervangingen	Idealis	Idealis
	vervangen vulslang en wartels	H	H
<b>D</b>			
<b>dak</b>			
• aluminium-/zinkwerk	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
• dakbedekking	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
• dakdoorvoeren	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
• daklood	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
• dakluik	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
• dakpannen	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
<b>dakgoot</b>	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
	schoonmaken	Idealis	Idealis
<b>dakraam</b>	alle herstellingen	Idealis	Idealis
	vervangen	Idealis	Idealis
<b>dakterras</b> zie bestrating			
<b>deuren/ramen</b> zie ook kozijnen			
• binnen het gehuurde	herstellen / smeren / afstellen afstellen draai/kiepramen i.o.m. beheerder	H	H
	vervangen	Idealis	Idealis
	schilderen	H	H
	schoonmaken	H	H
• buiten het gehuurde	herstellen / smeren / afstellen	Idealis	Idealis



Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
	schilderen	Idealis	Idealis
	vervangen	Idealis	Idealis
	schoonmaken op basis van schoonmaakcontract	Idealis	S
<b>douche</b> zie sanitair			
<b>draai(kiep,klep,val)ramen</b> zie en/ramen			
<b>drempel</b> zie betimmeringen van hout			
<b>E</b>			
<b>elektrische installatie</b>			
binnen het gehuurde:			
• aardlekschakelaar	resetten	H	H
• automatische zekering	resetten	H	H
• groepenkast	herstellen/ vervangen	Idealis	Idealis
• leidingen/bedradingen	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
• schakelmateriaal/wcd/etc	herstellen / vervangen	H	H
• (smelt)zekeringen	vervangen	H	H
buiten het gehuurde: diverse algemene ruimten, incl noodverlichting	alle herstellingen / vervangingen	Idealis	Idealis
lampen, starters	vervangen	Idealis	S
<b>G</b>			
<b>galerij</b> zie ook balkon			
galerijvloer/hek/leuning/scherm	schoonmaken op basis van schoonmaakonderhoudscontract	Idealis	S
<b>gasinstallatie</b> vanaf meter tot gaskraan keuken of cv/ww ketel	herstellen	Idealis	Idealis
gaskraan <b>E</b>	herstellen / vervangen	H	H
Gasleiding / kraan/ slang / comfoor	Visuele controle 1 x per jr., uitvoering planmatig,	Idealis	Idealis
<b>garagedeur</b> betreft parkeergarage aan het Salverdaplein melden aan Bakker beheer (0317) 410559	alle herstellingen / vervangingen	Idealis	S
<b>glasbreuk</b> glas in de buitengevels van de woningen en in algemene ruimten van het complex, incl. voorzet- ramen; bel storingsdienst (0317) 413643	alle herstellingen / vervangingen	Idealis	S
<b>glas(wassen)</b> op basis van schoonmaakonderhoudscontract 1 x per jr.			
• binnen het gehuurde	schoonmaken	H	H
• buiten het gehuurde	schoonmaken	Idealis	S
• buitenzijde buitengevel	schoonmaken	Idealis	Idealis
<b>gootsteen</b> zie keuken			
<b>graffiti</b> buiten het gehuurde	verwijderen	Idealis	Idealis
<b>H</b>			
<b>hang- en sluitwerk</b> zie deuren / ramen			
• binnen het gehuurde	herstellen / smeren / afstellen /vervangen	H	H

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
• buiten het gehuurde (incl. elektrische deuropeners op entreedeuken)	herstellen / smeren /afstellen /vervangen	Idealis	Idealis
<b>hek(werken)/erfafscheidingen</b>	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
<b>huisnummering</b>	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
<b>I</b>			
<b>intercominstallatie</b> zie belinstallatie			
<b>K</b>			
<b>keuken</b> zie ook riolering			
• keukenblok/bovenkasten/aanrechtblad/ spoelbak/gootsteen	alle herstellingen	H	H
	vervangen uitvoering planmatig	Idealis	Idealis
• aansluitstrip blad met tegelwand	herstellen	H	H
	vervangen uitvoering planmatig	Idealis	Idealis
• kookplaat/aanrechtblad van toepassing op MIVA-woning Marijkeweg en Nobelweg	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
<b>kitwerk</b>	herstellen	H	H
	vervangen uitvoering planmatig	Idealis	Idealis
<b>klepraam</b> zie deuren/ramen			
<b>kozijnen</b> indien van hout			
• binnen het gehuurde	schilderen /schoonmaken	H	H
• buiten het gehuurde	schilderen uitvoering planmatig	Idealis	Idealis
	schoonmaken tpv algemene ruimten op een complex	Idealis	S
<b>kranen(water)/stop/aftapkranen</b>	kleine herstellingen	H	H
	vervangen	Idealis	Idealis
• (buiten)kraan huurder is verantwoordelijk voor treffen voorzieningen tegen bevriezing	ontdooien bij bevriezing / herstellingen door bevriezing	Idealis	H
<b>L</b>			
<b>lampen</b> zie elektrische installatie			
<b>leuning</b>			
• binnen het gehuurde	kleine herstellingen aan dragers	H	H
	vervangen van de leuning	Idealis	Idealis
• buiten het gehuurde	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
<b>lift</b>	herstellen / vervangen / keuren	Idealis	Idealis
	schoonmaken op basis van schoonmaakonderhoudscontract	Idealis	S
	storingen melden bij beheerder of rechtstreeks Kone bellen	Kone	Idealis
<b>lichtkoepel</b>	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
<b>luchtroosters</b> zie ventilatieroosters			
<b>luik</b> zie vloerluik			
<b>M</b>			
<b>mechanische ventilatie unit</b> zie ook afzuigkap			
• afzuigventiel zie ook mechanische ventilatie unit/ventilatierooster	schoonmaken / herstellen/ vervangen	H	H
• filter	Vervangen / schoonmaken	H	H

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
• unit en leidingwerk	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
	inregelen / werking controleren uitvoering planmatig	Idealis	Idealis
<b>metselwerken</b>	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
<b>N</b>			
<b>naamplaatjes</b> 1-malige verstrekking bij ingang huurovereenkomst	aanleveren	Idealis	Idealis
<b>noodverlichting</b> zie elektrische installatie			
<b>O</b>			
<b>ongediertebestrijding</b> zo spoedig mogelijk melden bij de beheerder ten gevolge van overmacht / dreigende plaag	bestrijden	Idealis	Idealis
	bestrijden beperkte bestrijding binnen het gehuurde	H	H
<b>P</b>			
<b>planchet</b> zie sanitair			
<b>plafond</b> zie stucwerk			
<b>plinten</b> zie betimmeringen			
<b>R</b>			
<b>raamdorpel(stenen)</b>	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
<b>radiator(knoppen)</b> zie centrale verwarming			
<b>ramen</b> zie deuren/ramen			
<b>regenpijp</b> zie riolering			
<b>riolering</b> incl. hemelwaterafvoeren binnen het gehuurde:			
• leidingen	kleine herstellingen	H	H
	vervangen	Idealis	Idealis
	ontstoppen	Idealis	S
• putje, zeefje, rooster, plug, stop,	herstellen / vervangen	H	H
• sifon	schoonmaken	H	H
buiten het gehuurde:			
• leidingen	herstellen / vervangen/ ontstoppen	Idealis	Idealis
• putten / galerijdoorvoeringen	ontstoppen / herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
	schoonmaken	Idealis	S
• filters in leidingen	schoonmaken / herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
<b>rookmelder</b> op elektranetwerk aangesloten	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
<b>S</b>			
<b>sanitair</b>			
douche:			
• douchekraan zie kranen			
• douchekop	herstellen / vervangen	H	H
• doucheslang	herstellen / vervangen	H	H
• opsteekinrichting	herstellen / vervangen	H	H
• doucheput (deksel)	herstellen / vervangen	H	H
	ontstoppen	Idealis	S

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
• wastafel / fontein / uitstortgootsteen	vastzetten / herstellen	H	H
	vervangen uitvoering planmatig	Idealis	Idealis
	ontstoppen	Idealis	S
• toiletpot	vastzetten	H	H
	vervangen uitvoering planmatig	Idealis	Idealis
	ontstoppen	Idealis	S
• toilet doorspoelinrichting (stortbak)	herstellen / vervangen	H	H
• toiletzitting / bril	vastzetten / herstellen / vervangen	H	H
• zeepbakje	vastzetten / herstellen / vervangen	H	H
• planchet	vastzetten / herstellen / vervangen	H	H
<b>sauswerk</b> zie stucwerk / behangwerk / structuurverf			
<b>schakelaars</b> zie elektrische installaties			
<b>scharnieren</b> zie hang- en sluitwerk			
<b>schilderwerk</b> zie vermeldingen onder betreffend onderdeel			
<b>schoonmaakonderhoud</b>			
binnen het gehuurde	schoonmaken	H	H
buiten het gehuurde	diverse algemene ruimten schoonmaken	Idealis	S
<b>schotelantenne</b> toestemming voor ZAV aanvragen bij Idealis			
<b>sleutel</b>	bij verlies of extra exemplaar	Idealis/H	H
<b>spiegel</b>	kleine herstellingen ophangconstructie	H	H
	vervangen verwerking	Idealis	Idealis
<b>stopcontact</b> zie elektrische installaties			
<b>stopkranen</b> zie kranen			
<b>stortbak</b> zie sanitair			
<b>structuurverf</b> zie behangwerk / stucwerk			
<b>stucwerk</b> binnen het gehuurde			
• plafond / wand	sauzen / schoonmaken	H	H
	kleine herstellingen	H	H
	herstellingen vanaf 0,5 m2	Idealis	Idealis
<b>T</b>			
<b>tegelwerk</b> binnen het gehuurde			
vloertegels / wandtegels	herstellen / vervangen los zittende tegels	Idealis	Idealis
	gaten vullen	H	H
	schoonmaken	H	H
<b>terras</b> zie bestrating			
<b>timmerwerken</b> zie betimmeringen van hout			
<b>tochtstrip</b> zie hang- en sluitwerk			
<b>toilet(bril/pot)</b> zie sanitair			
<b>trap</b>			
• binnen het gehuurde	kleine herstellingen	H	H
	vervangen	Idealis	Idealis
• buiten het gehuurde	alle herstellingen / vervangingen	Idealis	Idealis
<b>trapeuningen</b> zie leuning			
<b>tuininventaris</b>	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
<b>tuinonderhoud</b>	onderhoud / wintersnoei	Idealis	S

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
	vervanging dode beplanting	Idealis	S
<b>V</b>			
<b>vensterbank</b>	herstellen	H	H
	vervangen	Idealis	Idealis
<b>Ventilatie unit</b> zie mechanische ventilatie unit			
<b>ventilatioeroosters</b> in ramen en deuren	schoonmaken	H	H
	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
<b>verlichting</b> zie elektrische installatie			
<b>verlichtingsarmaturen</b> zie elektrische installatie			
<b>vloer(afwerking)</b>	herstellen / vullen kleine gaten, vlak en lijmvrij maken	H	H
<b>vloerluik</b>	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
<b>vloertegels</b> zie tegelwerk			
<b>vlucht ladder</b>	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
<b>voegwerk</b>	herstellen / vervangen	Idealis	Idealis
<b>voorzetramen</b> zie glasbreuk			
<b>vulslang</b> zie centrale verwarming			
<b>W</b>			
<b>wandafwerking</b> zie behangwerk / structuurverf			
<b>wandstopcontact</b> zie elektrische installatie			
<b>wandtegels</b> zie tegelwerk			
<b>warmwaterinstallatie</b>			
• boiler	alle herstellingen / vervangingen	Idealis	Idealis
• combiketel zie centrale verwarming			
<b>wasmachineaansluiting</b>	alle herstellingen	H	H
	vervangen	Idealis	Idealis
<b>wastafel</b> zie sanitair			
<b>waterinstallatie</b> zie kranen en sanitair			
<b>wc-pot(bril/zitting)</b> zie sanitair			
<b>Z</b>			
<b>zekering</b> zie elektrische installatie			
<b>zonwering</b> toestemming voor ZAV aanvragen bij Idealis			

## Deel 4. Opleveringsnormen

In deze bijlage leest u hoe u de woonruimte moet achterlaten wanneer u gaat verhuizen. Twijfelt u, vraag dan advies aan uw beheerder. In het algemeen geldt dat de woonruimte schoon moet zijn, dat wil zeggen bezemschoon, vetvrij, rookaanslag vrij, vrij van stickers / folie, lijmresten vrij, zeepresten en kalkaanslagvrij.

### Centrale verwarming

De radiator, radiatorkraan en leidingwerk zitten vast, lekken niet, zijn heel en werken naar behoren.

### Elektrische, antenne- en internetaansluiting

Het installatiemateriaal zit vast, is heel, werkt naar behoren en is niet geschilderd. In de natte ruimte en/of bij het keukenblok zijn de Idealis armaturen werkend aan het plafond bevestigd. In het kamergedeelte is een stopcontact met ophanghaak aan het plafond bevestigd.

### Glas

Het glas is vrij van scheuren en niet geschilderd en er is geen plakplastic op aangebracht.

### Hang- en sluitwerk

Deurkrukken, raamboompjes, uitzetijzers, scharnieren, sloten en tochtvoorzieningen zijn heel, werken naar behoren en zijn niet geschilderd. Verder zijn sleutels van eventuele binnen deuren of kasten in de woonruimte aanwezig.

### Keuken(blok) en wandtegels

Het keukenblok en wandtegels zijn heel en de keukenkastjes zijn ook aan de binnenzijde schoon. Legplanken en eventuele bestekbak zijn aanwezig. De onderdelen zoals kranen, laden, deurtjes werken naar behoren, zitten vast, zijn ontkalkt, waterleidingen en afvoeren lekken niet en de genoemde onderdelen zijn niet geschilderd.

### Kozijnen, ramen, deuren en betimmeringen van hout

Deze zijn schoon, vrij van stickers, plakresten, spijkers, schroeven en andere obstakels achter gelaten. In deuren mogen geen spijkers, schroeven of andere voorwerpen worden aangebracht. Zijn deze onderdelen egaal dekkend geschilderd dan is dit met lakverf van goede kwaliteit, lichte kleuren en vakkundig uitgevoerd. Kozijnen, ramen en deuren van kunststof (kunststof toplaag) of aluminium zijn niet geschilderd.

### Plafond

Het plafond is vrij van obstakels en spinrag en is in 1 structuur en egaal in een lichte witte tint met latex geschilderd.

### Sanitaire onderdelen, tegelwerk, spiegel en planchet

De onderdelen zijn ontkalkt, scheurvrij en niet geschilderd. Kranen, stortbakken, wc bril, wc pot, douchekop, doucheslang, spiegel en planchet, ventilatierooster zitten vast, zijn ontkalkt en werken naar behoren. Tevens is de spiegel niet verveerd.

### Vloer(afwerking)

Zelf aangebrachte vloerbedekking en eventuele lijmresten zijn verwijderd. Vloerafwerking van Idealis is vlak, stofvrij en schoon. De vloerafwerking kan afhankelijk van het complex of situatie een cementdekvloer, een plaatmateriaal, een oude, door Idealis aangebrachte vinyl of viltvloerbedekking of een combinatie zijn van het een en ander. De vloerafwerking moet vlak en bezemschoon worden achter gelaten.

### Wanden(afwerking)

De afwerking is vrij van obstakels zoals spijkers, schroeven, posters, stickers enz. zijn verwijderd. Muurverven op oliebasis zijn niet toegestaan. De wandafwerking (behang- en schilderwerk) herstellen dan wel vervangen en sauzen is voor rekening van de nieuwe huurder.

## Deel 5. Onderverdeling en omschrijving ruimten

Om begripsverwarring te voorkomen wordt onderstaand een opsomming en een definiëring gegeven van de ruimten die in en bij de Idealis complexen door huurders in gebruik zijn. De verschillende ruimten worden onderscheiden in:

- de woning
- de vrij toegankelijke ruimten

### De woning

De ruimte(n) met privé of eigen toegangsdeur, zoals bedoeld en omschreven in de huurovereenkomst en betrekking hebbend op de woning. Bij enkele woningen is tevens begrepen een bij deze woonruimte behorend balkon c.q. (dak)terras of privé-tuin, zonder dat dit in de huurovereenkomst is genoemd.

### Vrij toegankelijke ruimten voor medegebruik

Hiertoe behoren:

- entree
- trappenhuizen
- hallen
- liften
- toegangswegen, parkeerterreinen en gemeenschappelijke tuinen.

Verhuurder verleent het medegebruik van deze ruimten aan de huurders van de woningen van het betreffende complex en/of heeft hiervan het beheer onder bepaalde voorwaarden aan de betreffende verenigingen gegeven. Verhuurder is gerechtigd deze bijlage, nadat daarover overleg is gevoerd met de vertegenwoordigers van huurder, eenzijdig te wijzigen.

In deze bijlage leest u hoe u de woonruimte moet achterlaten wanneer u gaat verhuizen. Twijfelt u, vraag dan advies aan uw beheerder. In het algemeen geldt dat de woonruimte schoon moet zijn, dat wil zeggen bezemschoon, vetvrij, rookaanslag vrij, vrij van stickers / folie, lijmresten vrij, zeepresten en kalkaanslagvrij.

**Idealis**

Frontoffice:

Bornsesteeg 1

6708 GA Wageningen

Zakelijke relaties:

Akkermaalsbos 14

6708 WB Wageningen

idealis

