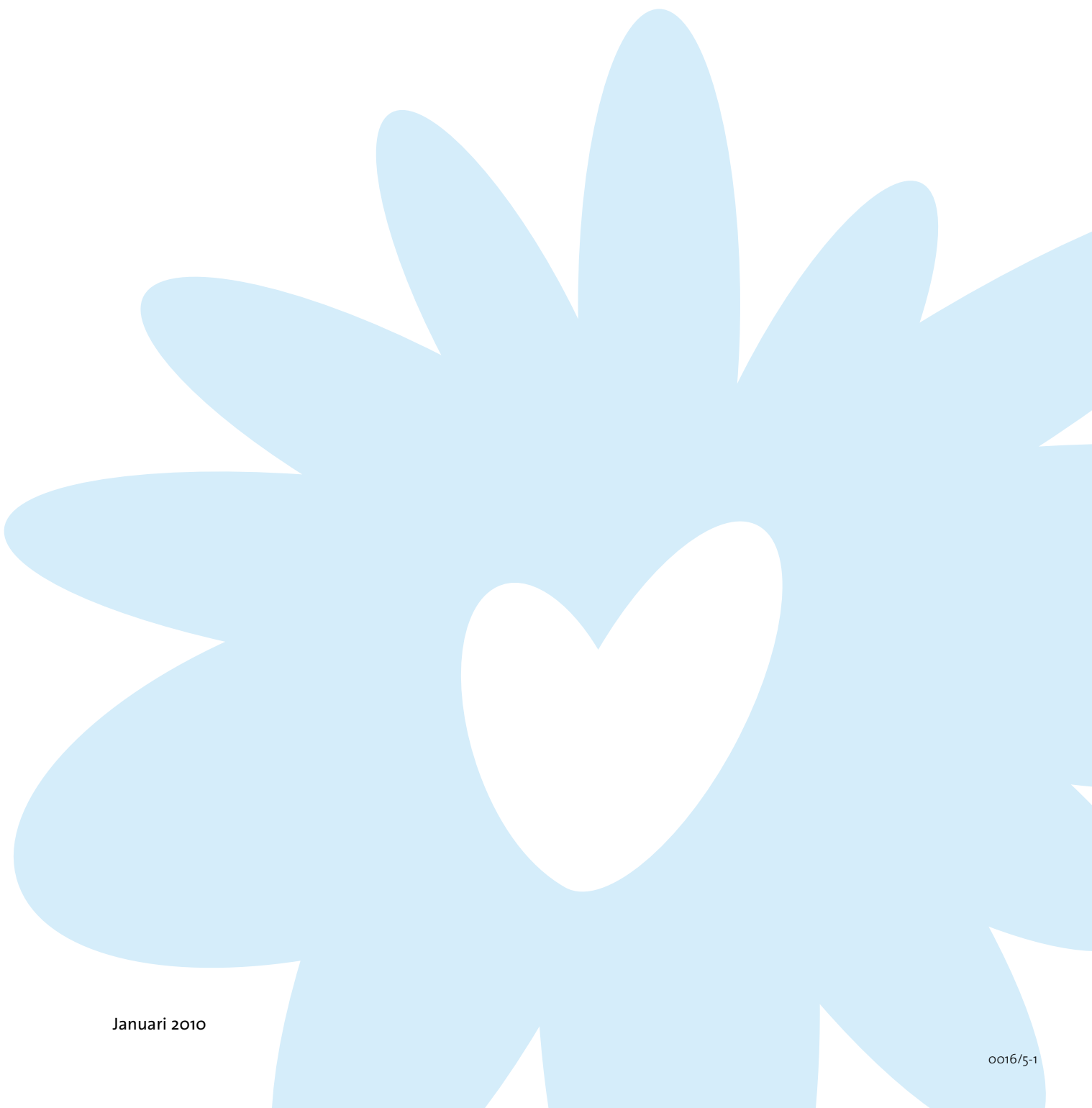




Huurvoorwaarden kamers en combiwoningen te Wageningen en Ede



Algemeen

Artikel 1

In deze huurvoorwaarden wordt verstaan onder:

Huurder	hij/zij die met verhuurder een huurovereenkomst heeft afgesloten;
Verhuurder	Idealis;
Eigenaar Wageningen	Idealis;
Eigenaar Ede	Woonstede;
Gehuurde	kamer dan wel combiwoning, gelegen op een studentenafdeling met inbegrip van de bij de betreffende afdeling behorende gemeenschappelijke ruimten en voor medegebruik bestemde ruimten;
Onderverhuur	de schriftelijke overeenkomst waarin de huurder zijn/haar kamer tijdelijk ter beschikking stelt aan een derde met toestemming van Idealis;
Beheerder	de functionaris die door verhuurder is belast met de zorg voor het gebouw en zijn bewoners, de inrichting en de inventaris, voor zover deze zorg niet is opgedragen aan de huurder;
Complex	een als zodanig door het bestuur van Idealis aangewezen groep van afdelingen;
Afdeling	een als zodanig door het bestuur van Idealis aangewezen groep van kamers;
Wageningen:	
Afdelingsvertegenwoordiger	de door de huurders van een afdeling als hun vertegenwoordiger gekozen;
Bewonersvertegenwoordiger	de door de huurders als hun vertegenwoordiger gekozen;
Ede:	
Bewonersvertegenwoordiger	de door de huurders als hun vertegenwoordiger gekozen;
Bewonerscommissie	de bewonersvertegenwoordigers samen.

Artikel 2

- 2.1 Deze voorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst waarin zij van toepassing zijn verklaard.
- 2.2 Wijzigingen van de overeenkomst, deze voorwaarden of de bijlagen kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen, voor zover niet anders wordt bepaald. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 2.3 Indien een deel van de overeenkomst of van deze 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.

Levering en aanvaarding

Artikel 3

- 3.1 Verhuurder zal op de daartoe overeengekomen datum vanaf 9.00 uur het gehuurde ter beschikking stellen, met inachtneming van hetgeen in lid 2 van dit artikel is geregeld.
- 3.2 Er vindt geen inspectie plaats van het gehuurde. De huurder ontvangt de opleveringsnormen waarin de staat van het gehuurde is vastgelegd. Bij eventuele gebreken wordt huurder geacht deze binnen 5 werkdagen na ontvangst van de sleutels te melden bij de beheerder. Na het verstrijken van deze termijn gaat huurder stilzwijgend akkoord met de staat van de kamer en eventuele aanwezige Idealis-inventaris. In dit geval wordt de kamer geacht in goede staat te verkeren bij aanvang van de huur.

Artikel 4

Huurder verklaart het gehuurde en de eventueel tot het gehuurde behorende Idealis-inventaris te aanvaarden.

Artikel 5

Het is de huurder niet toegestaan de sleutels van het gehuurde van de vorige huurder over te nemen.



Huurprijs en bijkomende leveringen en diensten

Artikel 6

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

Artikel 7

- 7.1 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar een uitgesplitst overzicht van alle in rekening gebrachte kosten voor bijkomende leveringen en diensten. Verschillen tussen werkelijk gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde bedragen worden bij deze gelegenheid verrekend.
- 7.2 De voor bijkomende leveringen en diensten verschuldigde voorschotbedragen kunnen door verhuurder op grond van redelijke calculatie worden gewijzigd, volgende op de maand waarin het laatste overzicht als bedoeld in het vorige lid aan huurder is verstrekt.
- 7.3 Op de bijkomende leveringen en diensten zijn voorts de voorwaarden van toepassing zoals vermeld in de tot de huurvoorwaarden behorende en hierbij gevoegde bijlage I.

Artikel 8

- 8.1 Huurder kan zich bij het voldoen van zijn betalingsverplichting niet beroepen op schuldvergelijking tenzij de rechter hem daartoe heeft gemachtigd.
- 8.2 Indien er een huurachterstand ontstaat, is huurder vanaf de eerste dag van de maand voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.
In geval van een huurachterstand strekt elke betaling in de eerste plaats tot aflossing van de oudste schuld.

Verplichtingen van verhuurder

Artikel 9

Verhuurder/eigenaar is verplicht op verlangen 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. De verdeling van de onderhoudsverplichtingen tussen verhuurder en huurder zijn aangegeven in het Onderhoudsboekje Kamers en Combiwoningen te Wageningen, dat deel uitmaakt van deze huurvoorwaarden. Voor Idealis-kamers in Ede wordt de verdeling van onderhoudsverplichtingen tussen huurder en verhuurder aangegeven in het onderhoudsboekje van Woonstede.

Verplichtingen van huurder

Artikel 10

- 10.1 Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken. Huurder is ook verantwoordelijk voor het gedrag van zijn bezoekers zodat huurder verplicht is ervoor te zorgen dat zijn bezoekers evenmin overlast veroorzaken. Nadere regels omtrent de bewoning en gebruiksvoorschriften, waaronder brandveiligheid die voortkomen uit de Bouwverordening, zijn vastgelegd in een door het bestuur van verhuurder goedgekeurd bewonersreglement. Het bewonersreglement maakt onderdeel uit van deze huurvoorwaarden. Huurder is op de hoogte van de inhoud van dit reglement.
- 10.2 Huurder draagt zorgplicht ten opzichte van de woonruimte zelf maar ook ten opzichte van zijn omgeving. Huurder is gehouden de woonruimte te gebruiken conform de brandveiligheidseisen die de gemeente Wageningen of Ede stelt.
- 10.3 Het is huurder niet toegestaan door zijn gedrag of door gebruik dat hij van het gehuurde maakt of anderszins, omwonenden overlast of hinder in welke vorm dan ook te bezorgen. Huurder is gehouden ervoor te zorgen dat zijn bezoekers evenmin hinder of overlast veroorzaken. In verband met geluidsoverlast is het niet toegestaan om parket, plavuizen of andere geluidsoverlastveroorzakende vloerbedekking aan te brengen. In verband met mogelijk aanwezige leidingen mag niet in vloeren worden gespijkerd of geschroefd.
- 10.4 Ten aanzien van de wijze van bewoning van de kamers geldt dat het eenpersoons karakter van de kamers duidelijk gehandhaafd moet worden. Het is huurder dan ook niet toegestaan de kamer met meerdere personen te bewonen. Uitzondering hierop vormen de combiwoningen die door maximaal twee personen zijnde de huurders bewoond mogen worden. Verhuurder kan, om mogelijke zogenoemde overbewoning te bezien en indien van toepassing op te heffen, controles uitvoeren. Huurder dient op eerste verzoek van verhuurder openheid van zaken te geven over zijn wijze van bewoning.
- 10.5 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben.
- 10.6 Bedrijfsmatig gebruik van het gehuurde is niet toegestaan.
- 10.7 Het is huurder dan wel zijn bezoekers/derden niet toegestaan in of in de omgeving van het gehuurde drugs (opium en andere verdovende middelen) aanwezig te hebben, te verkopen, te vervaardigen, te bewerken, te verwerken, af te leveren, te verstrekken of te vervoeren. Het gehuurde of de omgeving ervan omvat de kamer dan wel woning, de gemeenschappelijke ruimten, de algemene ruimten, de vrij toegankelijke ruimten en overige ruimten, als vermeld in de huurvoorwaarden (bijlage 2). Voorgaande in overeenstemming met de Opiumwet. Voorgaande heeft ook betrekking op het houden, verkopen, telen, vervaardigen, bewerken, verwerken, afleveren, verstrekken of vervoeren van hennep(planten).

- 10.8 Huurder is verplicht, het gehuurde en bijbehorende gemeenschappelijke ruimtes te allen tijde goed schoon te houden, alsmede noodzakelijke aanwijzingen hieromtrent van de beheerder op te volgen.
- 10.9 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Indien er sprake is van een gebrek dan wel dat er sprake is van schade aan de zijde van de huurder dan is dat voor de huurder nimmer een reden tot opschorting of verrekening met de huurprijs.

Artikel 11

Verhuurder is gerechtigd om op eerste aanzegging het identiteitsbewijs van huurder in te zien. Huurder dient hieraan zijn medewerking te verlenen.

Artikel 12

- 12.1 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van verhuurder het gehuurde in zijn geheel, dan wel in gedeelten onder te verhuren, dan wel het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven. De in dit lid bedoelde toestemming moet huurder schriftelijk bij verhuurder aanvragen.
- 12.2 Verhuurder bepaalt of er toestemming verleend wordt voor onderhuur. De algemene regels voor onderhuur en de voorwaarden waar huurder en onderhuur aan moeten voldoen staan op het onderhuurcontract.
- 12.3 In elk geval zijn de onderstaande bepalingen van toepassing:
- de onderverhuur draagt een tijdelijk karakter;
 - huurder blijft ten opzichte van verhuurder onverkort aansprakelijk voor de verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst gedurende de hele periode van onderverhuur;
 - de onderhuurder zal bij eerste aanzegging door de huurder de woonruimte verlaten en zo nodig ontruimen zodat de huurder zijn woonruimte weer kan bewonen.
- 12.4 Indien huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk heeft onderverhuurd, in huur heeft afgestaan of aan derden in gebruik heeft gegeven, rust de bewijslast dat huurder onafgebroken het hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden op huurder. Voor ongeoorloofde onderhuur geldt voorts dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 24 van deze voorwaarden. Huurder dient op eerste verzoek van verhuurder openheid van zaken te geven over zijn wijze van bewoning.

Artikel 13

- 13.1 Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen het gehuurde op technische en andere gebreken te controleren.
- 13.2 Huurder zal alle noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde, onder meer in geval van calamiteiten en ongediertebestrijding die niet tot na het einde van de huurperiode kunnen worden uitgesteld, gedogen.
- 13.3 Huurder zal alle personen die door verhuurder zijn belast met het afleggen van controle-bezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden na legitimatie hunnerzijds in het gehuurde toelaten.
- 13.4 Onvoorzien omstandigheden voorbehouden, zullen deze bezoeken respectievelijk werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen en, voor zover het bezoek, respectievelijk werkzaamheden de kamer dan wel combiwooning betreffen, van tevoren worden aangekondigd. Voor de uitvoering van de werkzaamheden heeft Idealis in samenspraak met de huurdersorganisatie een gedragscode opgesteld.
- 13.5 Huurder verklaart bij voorbaat medewerking te verlenen aan:
- werkzaamheden door van overheidswege opgelegde voorschriften als gevolg waarvan het gehuurde of het complex waarbinnen het gehuurde zich bevindt verandert, aangepast of verbeterd moet worden door verhuurder.
 - onderhouds- en vervangingswerkzaamheden die verhuurder/eigenaar wil uitvoeren aan het complex of een gedeelte daarvan waarbinnen zich het gehuurde bevindt, waardoor het gehuurde wordt veranderd, aangepast of verbeterd. Verhuurder/eigenaar zal huurder en het woonbestuur van het betreffende complex tijdig informeren omtrent de in dit bedoelde veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde en met huurder en/of vertegenwoordigers van huurder daarover overleg voeren. Instemming met werkzaamheden door verhuurder/eigenaar wordt ook geacht aanwezig te zijn wanneer een aanzienlijke meerderheid van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd en als de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering uitsluitend complexgewijs of per betreffende gedeelte kan worden aangebracht.
- 13.6 Huurders gaan ermee accoord dat Idealis/Woonstede een reservesleutel bewaart van de afdelingsdeur/voordeur/kamerdeur. Deze sleutel zal door Idealis/Woonstede en/of hulpverlenende instanties gebruikt worden, zonder dat opnieuw toestemming gevraagd hoeft te worden aan één of meerdere huurders van dit adres, in geval van calamiteiten waaronder brand, lekkage, overstroming, kortsluiting, persoonlijk letsel e.d. Deze sleutel mag tevens gebruikt worden door Idealis/Woonstede voor het verhelpen van een onderhoudsklacht in de gemeenschappelijke ruimten, wanneer minstens één huurder van dit adres vooraf toestemming heeft gegeven en voor het verhelpen van een onderhoudsklacht op een kamer als huurder hiervoor toestemming heeft gegeven.



Artikel 14

- 14.1 Het is huurder niet toegestaan:
- zich te bevinden op of in ruimten, welke niet voor bewoning of normaal gebruik door huurder zijn bestemd;
 - andere apparaten voor verwarming te gebruiken dan door verhuurder/eigenaar zijn aangebracht;
 - apparaten te gebruiken met een hoger wattage dan voor betreffend complex technisch mogelijk is.
- 14.2 Huurder dient met betrekking tot het gebruik van de tot het gehuurde behorende gemeenschappelijke ruimten de rechten van de overige huurders op de afdeling te eerbiedigen.
- 14.3 Zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder/eigenaar, welke toestemming niet op onredelijke gronden mag worden geweigerd, is het de huurder niet toegestaan van de gemeenschappelijke ruimten gebruik te maken anders dan overeenkomstig de aard en bestemming dezer ruimten.
- 14.4 Huurder zal zich onthouden van gedragingen welke vernielingen aan eigendommen van verhuurder/eigenaar en/of naar gangbare maatstaven overlast in welke vorm dan ook veroorzaken aan vertegenwoordigers van verhuurder/eigenaar, medehuurders in een complex en/of derden in de nabije omgeving van het gehuurde. Huurder is hierbij volledig verantwoordelijk voor de gedragingen van degenen, die zich met zijn goedvinden in het gehuurde dan wel in de algemene, vrij toegankelijke en /of overige ruimten daarvan bevinden. De gedragingen van deze personen zullen gelden als de gedragingen van de huurder zelf. Ten aanzien van de in de voorgaande volzin genoemde personen geldt dat huurder niet verantwoordelijk is voor de gedragingen van vertegenwoordigers van verhuurder/eigenaar of van andere personen, die op last van verhuurder/eigenaar handelen.
- 14.5 Het is huurder verboden om voorwerpen uit of van het complex te gooien.
- 14.6 Het houden van huisdieren is toegestaan mits deze binnen de tot het gehuurde behorende kamer dan wel combiwoning worden gehouden. Bij overlast in welke vorm dan ook dient huurder bij eerste aanzegging door verhuurder/eigenaar het huisdier, c.q. de huisdieren te verwijderen.
- 14.7 Het is huurder verboden in de tot het gehuurde behorende kamer dan wel combiwoning en/of elders in het complex licht ontvlambare stoffen te bewaren of te gebruiken, behoudens bestemd voor normaal huishoudelijk gebruik.
- 14.8 Huurder dient in geval van brand de door bevoegde instanties verstrekte instructies te volgen.
- 14.9 Huurder dient er zorg voor te dragen dat de tot de overige ruimten behorende vluchtwegen als bedoeld in bijlage 2 vrij toegankelijk blijven. Het is huurder verboden om in binnen- en buitenruimten, met name die met een verkeersbestemming en/of een vluchtwegfunctie, meubilair, fietsen, dozen, kratten of goederen van welke aard ook te plaatsen of op te slaan. Goederen die in deze ruimten worden geplaatst, worden geacht door huurder te zijn prijsgegeven. Verhuurder/eigenaar is derhalve gerechtigd om na eerste aanzegging goederen die in strijd met het hierboven gestelde de doorgang belemmeren te (doen) verwijderen en daarover naar goeddunken te beschikken. In de eigen kamer/combiwoning mogen wel goederen geplaatst worden.
- 14.10 Huurder mag (brandstof verbruikende) voertuigen alleen op de daarvoor bestemde plaatsen stallen.
- 14.11 Het is verboden op de parkeerterreinen en/of in de stallingen bij de complexen voertuigwrakken te plaatsen en/of te laten staan alsmede een caravan, aanhangwagen, bus of camper. De eigenaar van het wrak/voertuig is gehouden om op eerste aanzegging door verhuurder/eigenaar tot verwijdering over te gaan. Zonder verdere ingebrekestelling is verhuurder/eigenaar gerechtigd om het wrak/voertuig, wanneer aan de aanzegging geen gevolg wordt gegeven, te (doen) verwijderen, op kosten van de eigenaar. Wrakken/Voertuigen waarvan de eigenaar niet te achterhalen is zullen zonder meer door verhuurder/eigenaar worden verwijderd.
- 14.12 Het is huurder niet toegestaan meer dan één parkeerplaats in gebruik te hebben.
- 14.13 Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in het 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. Huurder is aansprakelijk voor schade die aan het gehuurde is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade behalve brandschade word vermoed daardoor te zijn ontstaan. Het gehuurde wordt - echter uitsluitend voor de toepassing van dit artikel - geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.
- 14.14 Barbecuen is alleen toegestaan op door Idealis daartoe aangewezen plaatsen.

Artikel 15 (combiwoningen)

- 15.1 Indien de combiwoning gehuurd wordt door 2 personen, is elk van de huurders hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien. Indien huurders een combiwoning huren en één van de huurders zegt de huurovereenkomst op dan blijft de andere huurder aansprakelijk voor de betaling van het gehele huurbedrag alsmede de volledige servicekosten.
- 15.2 Om de overeenkomst ten aanzien van beide huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder ongewijzigd voort.

- 15.3 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.

Kleinonderhoud

Artikel 16

- 16.1 De verdeling van de onderhoudsverplichtingen tussen verhuurder en huurder zijn aangegeven in het Onderhoudsboekje Kamers en Combiwoningen te Wageningen, dat deel uitmaakt van deze huurvoorwaarden. Voor Idealis-kamers in Ede wordt de verdeling van onderhoudsverplichtingen tussen huurder en verhuurder aangegeven in het onderhoudsboekje van Woonstede.
- 16.2 Met het oog op de hoge mutatiegraad wordt, conform het Onderhoudsboekje, het gering en dagelijks onderhoud welke tot de verplichting van huurder behoren op een aantal uitzonderingen na tegen vergoeding door verhuurder verricht. De in lid 1 bedoelde werkzaamheden welke conform het Onderhoudsboekje door huurder moeten worden verricht zullen door huurder vakkundig en met inachtneming van de door de daartoe bevoegde instanties gegeven regels en aanwijzingen worden uitgevoerd.

Schade

Artikel 17

- 17.1 De huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst.
- Alle schade, waaronder ook schade aan de buitenkant van het gehuurde, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.
 - De huurder is jegens verhuurder/eigenaar op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarop bevinden. Onder het gehuurde wordt begrepen het gehuurde inclusief de in bijlage 2 omschreven ruimten en de daartoe behorende voorzieningen. Het gehuurde wordt, echter uitsluitend voor toepassing van dit artikel, geacht mede te omvatten de leidingen, kabels en buizen die zich bevinden in de bij het gehuurde behorende grond.
- 17.2 Verhuurder/eigenaar is niet aansprakelijk voor de schade aan de persoon en/of zaken van huurder en/of diens huisgenoten door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.
- 17.3 Voor schade toegebracht aan de in bijlage 2 omschreven ruimten is huurder aansprakelijk tenzij huurder aantoonbaar dat de schade buiten zijn schuld is ontstaan, in welk geval verhuurder eerst zal trachten de schade te doen verhalen op de daarvoor verantwoordelijke persoon c.q. personen. In geval vaststaat wie de verantwoordelijke personen zijn voor de opgetreden schade, zal de aansprakelijkheid van elk van de verantwoordelijke huurders worden vastgesteld.
- 17.4 Huurder(s) dient/dienen schade zo spoedig mogelijk bij Idealis te melden.

Veranderingen aan het gehuurde (ZAV)

Artikel 18

- 18.1 Verhuurder/eigenaar zal gedurende de huurtijd niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder de gedaante en/of inrichting van het gehuurde of de tot het gehuurde behorende voorzieningen veranderen. Onder veranderingen worden uitsluitend verstaan veranderingen die de gebruiksmogelijkheden van het gehuurde wezenlijk beïnvloeden en/of geriefverbeteringen. Verandering van het gehuurde als gevolg van een andere materiaalkeuze bij het uitvoeren van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden wordt niet aangemerkt als een verandering in de zin van dit artikel.
- 18.2 Huurder zal de in het vorige lid bedoelde toestemming slechts kunnen weigeren indien hij daar een redelijk belang bij heeft.

Artikel 19

- 19.1 Het is huurder toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder/ eigenaar of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder/eigenaar nodig. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder/eigenaar zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder/eigenaar ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 19.2 Verzoeken tot het aanbrengen van wijzigingen, welke door huurder schriftelijk moeten worden ingediend, zullen door verhuurder/eigenaar in welwillende overweging worden genomen en niet op onredelijke gronden worden geweigerd, behoudens voor zover het verzoek betrekking heeft op een niet toegestane wijziging als bedoeld in het bewonersreglement.



- 19.3 De veranderingen die door huurder met toestemming van verhuurder/eigenaar worden aangebracht, zullen door huurder vakkundig en met inachtneming van de door de daartoe bevoegde instanties gegeven regels en aanwijzingen worden uitgevoerd.
- 19.4 Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder/eigenaar voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.
- 19.5 Het is huurder niet toegestaan zelf aangebrachte voorzieningen aan de buitenzijde van het gehuurde aan te brengen.
- 19.6 Verhuurder/eigenaar kan bij het einde van de huurperiode van huurder verlangen dat de zelf aangebrachte voorzieningen ongedaan worden gemaakt, ook wanneer er toestemming is verleend. Huurder zal hieraan haar medewerking verlenen. Huurder is verplicht tot al het onderhoud en het verhelpen van gebreken aan veranderingen of toevoegingen die door de huurder zijn aangebracht.
- 19.7 Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichting tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen niet heeft voldaan, dan is verhuurder/eigenaar gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te (doen) voeren.

Beëindiging van de huurovereenkomst

Artikel 20

- 20.1 Huurder kan elke dag van de kalendermaand de huurovereenkomst door opzegging beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand. De einddatum van de huurovereenkomst moet altijd een maandag, dinsdag, woensdag of donderdag zijn. De einddatum mag niet vallen op een nationale feestdag (Nieuwjaarsdag, 2e Paasdag, Koninginnedag, 5-jaarlijkse nationale bevrijdingsdag, Hemelvaartsdag, 2e Pinksterdag, 1e en 2e Kerstdag). De opzegging geschiedt per aangetekende brief.
- 20.2 Verhuurder/eigenaar kan de huurovereenkomst per dag per aangetekende brief of deurwaardersexploot opzeggen. Zij geeft daarbij de gronden aan die tot de opzegging hebben geleid. De door verhuurder/eigenaar in acht te nemen opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, welke termijn voor ieder jaar dat de overeenkomst heeft geduurd met een maand wordt verlengd tot maximaal zes maanden.
- 20.3 De huurovereenkomst wordt door opzegging door verhuurder/eigenaar niet beëindigt, tenzij huurder binnen zes weken schriftelijk verklaart in de beëindiging toe te stemmen, dan wel de rechter op verzoek van verhuurder/eigenaar de datum heeft bepaald waarop de huurovereenkomst zal eindigen.
- 20.4 Huurder en verhuurder/eigenaar kunnen te allen tijde de overeenkomst met wederzijds goedvinden beëindigen op een door hen daartoe te bepalen datum.
- 20.5 Huurder verklaart voor de uitvoering van de huurovereenkomst woonplaats te hebben gekozen in het gehuurde totdat hij zijn nieuwe adres aan verhuurder zal hebben medegedeeld. Bij beëindiging van de huurovereenkomst dient huurder aan verhuurder zijn nieuwe adres schriftelijk door te geven om gevolg te geven aan wederzijdse verplichtingen.

Oplevering

Artikel 21

- 21.1 Huurder zal uiterlijk op de einddatum van de huurovereenkomst het gehuurde als beschreven bij de aanvang van de huurovereenkomst middels de opleveringsnormen inclusief de eventueel door verhuurder verstrekte inventaris en geheel ontruimd aan verhuurder teruggeven.
- 21.2 Het gehuurde wordt geacht in goede staat te verkeren, uitgaande van de opleveringsnormen, blijkt dat:
 - huurder zijn reparatie- en onderhoudsverplichtingen als bedoeld in artikel 16 is nagekomen;
 - huurder alle schade waarvoor hij op grond van artikel 17 aansprakelijk is heeft hersteld;
 - veranderingen als bedoeld in artikel 19 ongedaan zijn gemaakt voorzover verhuurder/eigenaar overeenkomstig het in dat artikel en de bijbehorende bijlage ongedaanmaking heeft geëist;
 - door huurder aangebrachte voorzieningen die niet ongedaan behoeven te worden gemaakt, in goede staat van onderhoud verkeren.
- 21.3 Huurder zal alle door verhuurder verstrekte sleutels uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst voor 12.00 uur bij de beheerder inleveren. Huurders van kamers in Ede moeten de sleutels inleveren bij Idealis in Wageningen. Het is niet toegestaan hierna nog in de woonruimte aanwezig te zijn. Huurder dient de laatste dag van huur in zijn geheel te voldoen.
- 21.4 Verhuurder heeft het recht alle goederen die zich na de einddatum van de huurovereenkomst en/of na het inleveren van de sleutels nog in het gehuurde bevinden op kosten van huurder te verwijderen en daarover naar goeddunken te beschikken.

Informatie

Artikel 22

- 22.1 Verhuurder zal huurder de mogelijkheid bieden tot medezeggenschap en inspraak in haar beleid en beheer op de wijze die is vastgelegd in haar statuten en het huishoudelijk reglement en nader is uitgewerkt in de daartoe vastgestelde samenwerkingsovereenkomst.

- 22.2 Verhuurder is verplicht aan huurder alle informatie aangaande haar beleid en de uitvoering daarvan te verschaffen voor zover dat voor huurder van wezenlijk belang is (of kan zijn), zulks mede door tussenkomst van inspraak- en medezeggenschapstructuren als bedoeld in het tweede lid.

In gebreke zijn van huurder

Artikel 23

- 23.1 Indien de huurder in gebreke blijft met de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de verhuurder gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van huurder.
- 23.2 De ingevolge dit artikel door huurder aan verhuurder te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat verhuurder zijn vorderingen op huurder uit handen geeft en bedragen 15% vermeerderd met het geldende BTW-percentages, van de uit handen gegeven vordering.
- 23.3 Vanaf de dag dat huurder door verhuurder in gebreke is gesteld, is de huurder voorts wettelijke rente verschuldigd over de hoofdsom.
- 23.4 Bij regelmatig te late betaling door huurder is verhuurder gerechtigd administratiekosten in rekening te brengen.

Artikel 24

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25 (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding. Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.



Bijlage 1: Voorwaarden bijkomende leveringen en diensten

Artikel 1

Het overeengekomen pakket bijkomende leveringen en diensten omvat de in de specificatie bij de huurovereenkomst genoemde leveringen en diensten. Het betreffende pakket kan per complex van samenstelling verschillen, doch kan onder meer de hieronder gegeven opsomming bevatten:

- administratiekosten;
- afdelingsinventaris en/of kamerinventaris;
- afvalstoffenheffing;
- beheerder;
- binnenschilderwerk;
- electra;
- gas;
- glasverzekering;
- geiserhuur;
- kleinonderhoud;
- leegstandderiving;
- participatiekosten;
- radio- en televisiesignaal;
- schoonmaken van de diverse tot het complex behorende algemene, vrij toegankelijke en overige ruimten, als genoemd in bijlage 2;
- teruggave schoonmaak;
- tuinonderhoud;
- vloerbedekking;
- wasserette.
- water;
- wettelijke heffingen.

Artikel 2

- 2.1 Huurder is voor de in artikel 1 genoemde tot het overeengekomen pakket behorende leveringen en diensten een vergoeding verschuldigd zoals vermeld in de huurovereenkomst en nader gespecificeerd in de bij het aangaan van de huurovereenkomst ontvangen specificatie.
- 2.2 Artikel 8 van de huurvoorwaarden is op deze vergoeding van toepassing.
- 2.3 Afrekening van de door huurder betaalde maandelijks voorschotten en de werkelijk door verhuurder gemaakte kosten vindt plaats per kalenderjaar dan wel stookjaar.
- 2.4 De afrekening over enig kalenderjaar zal door verhuurder uiterlijk op 30 juni van het daaropvolgende kalenderjaar aan huurder worden verzonden.
- 2.5 Gelijktijdig met de onder lid 4 genoemde afrekening zal verhuurder een nieuw voorschotbedrag vaststellen en huurder daarvan op de hoogte brengen. Het nieuwe voorschotbedrag is huurder aan verhuurder verschuldigd met ingang van 1 juli daaropvolgend tot 30 juni van het volgende jaar, behoudens een tussen huurder en verhuurder overeengekomen tussentijdse wijziging van het voorschotbedrag dan wel een tussen huurder en verhuurder overeengekomen wijziging van het pakket leveringen en diensten.
- 2.6 Verhuurder pleegt conform het krachtens haar statuten vastgestelde participatiereglement overleg met daarvoor in aanmerking komende vertegenwoordigers van bewoners ten aanzien van de vaststelling van de afrekening als bedoeld in het vierde lid en de vaststelling van het voorschotbedrag als bedoeld in het vijfde lid.
- 2.7 Verhuurder is in ieder geval gerechtigd om een voorschotbedrag in rekening te brengen dat naar redelijke verwachting en met inachtneming van goed koopmansgebruik de werkelijke kosten dekt, die zij op voet van artikel 7:258 e.v. BW in rekening mag brengen.
- 2.8 Voor Ede gelden (deels) andere servicekostencomponenten en andere afrekeningstermijnen. Zie hiervoor www.idealis.nl

Artikel 3

Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en ten minste 70% van de huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met ten minste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

Een uitgebreide uitleg van de afzonderlijke componenten vindt u op www.idealis.nl.

Bijlage 2: Onderverdeling en omschrijving van de binnen- en buitenruimten

Teneinde begripsverwarring te voorkomen wordt onderstaand een opsomming en een definiëring gegeven van de ruimten die in en bij Idealis complexen door huurders in gebruik zijn.

De verschillende ruimten worden onderscheiden in:

- de kamer dan wel combiwooning;
- de gemeenschappelijke ruimten;
- de algemene ruimten;
- de vrij toegankelijke ruimten;
- de overige ruimten.

De kamer dan wel combiwooning

De ruimte(n) met prive of eigen toegangsdeur, zoals bedoeld en omschreven in de huurovereenkomst en betrekking hebbend op een kamer, dan wel een woning.

Bij enkele kamers dan wel woningen is tevens begrepen een bij deze woonruimte behorend balkon c.q. (dak)terras, zonder dat dit in de huurovereenkomst is genoemd. Tevens behoren tot de kamer de voorportalen bij de tweepersoonsunits in het complex Haarweg (de zogenaamde combi's), mits de kamers als een eenheid zijn verhuurd.

Gemeenschappelijke ruimten

De ruimten achter de afdelingsdeur met uitzondering van de gehuurde kamers dan wel woningen en bedrijfsruimten.

Hiertoe behoren:

- gangen;
- keukens;
- toiletten;
- douche- en wasruimten;
- was- en droogruimten;
- bergruimten en inpandige kasten, zoals werk- meter- en leidingkasten;
- voorportalen bij de tweepersoons-units in het complex Haarweg (de zogenaamde combi's) mits de kamers individueel gehuurd zijn.

Algemene ruimten voor medegebruik

Dit zijn de ruimten in het onroerend goed bestemd voor gebruik door huurder, waarvoor afzonderlijke gebruiksregels c.q. beheersregels zijn opgesteld, zoals:

- motor- en rijwielstallingen;
- hobby- en knutselruimten, die als zodanig door verhuurder ter beschikking zijn gesteld;
- algemene recreatie- en vergaderruimten;
- wasserette.

Verhuurder verleent het medegebruik van deze ruimten aan de huurders van kamers, dan wel combiwooningen van het betreffende complex en/of heeft hiervan het beheer onder bepaalde voorwaarden aan de betreffende verenigingen gegeven.

Vrij toegankelijke ruimten voor medegebruik

Hiertoe behoren:

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

Overige ruimten

Tot de overige ruimten worden gerekend de vluchtwegen. Hiertoe behoren alle ruimten die tijdens een calamiteit gebruikt moeten worden om het complex via de kortste weg en op de meest snelle wijze te kunnen verlaten, alsmede om het complex voor hulpverlening onbelemmerd te houden. Deze ruimten bestaan uit de volgende categorieën:

- de afdelingsgangen;
- de balkons en dakterrassen, voor zover deze niet tot het gehuurde behoren;
- de trappenhuizen;
- de hallen;
- de entrees;
- de noodtrappen (deze mogen enkel en alleen worden gebruikt als vluchtweg);
- de toegangswegen.

Verhuurder is gerechtigd deze bijlage, nadat daarover overleg is gevoerd met de vertegenwoordigers van huurder, eenzijdig te wijzigen.



