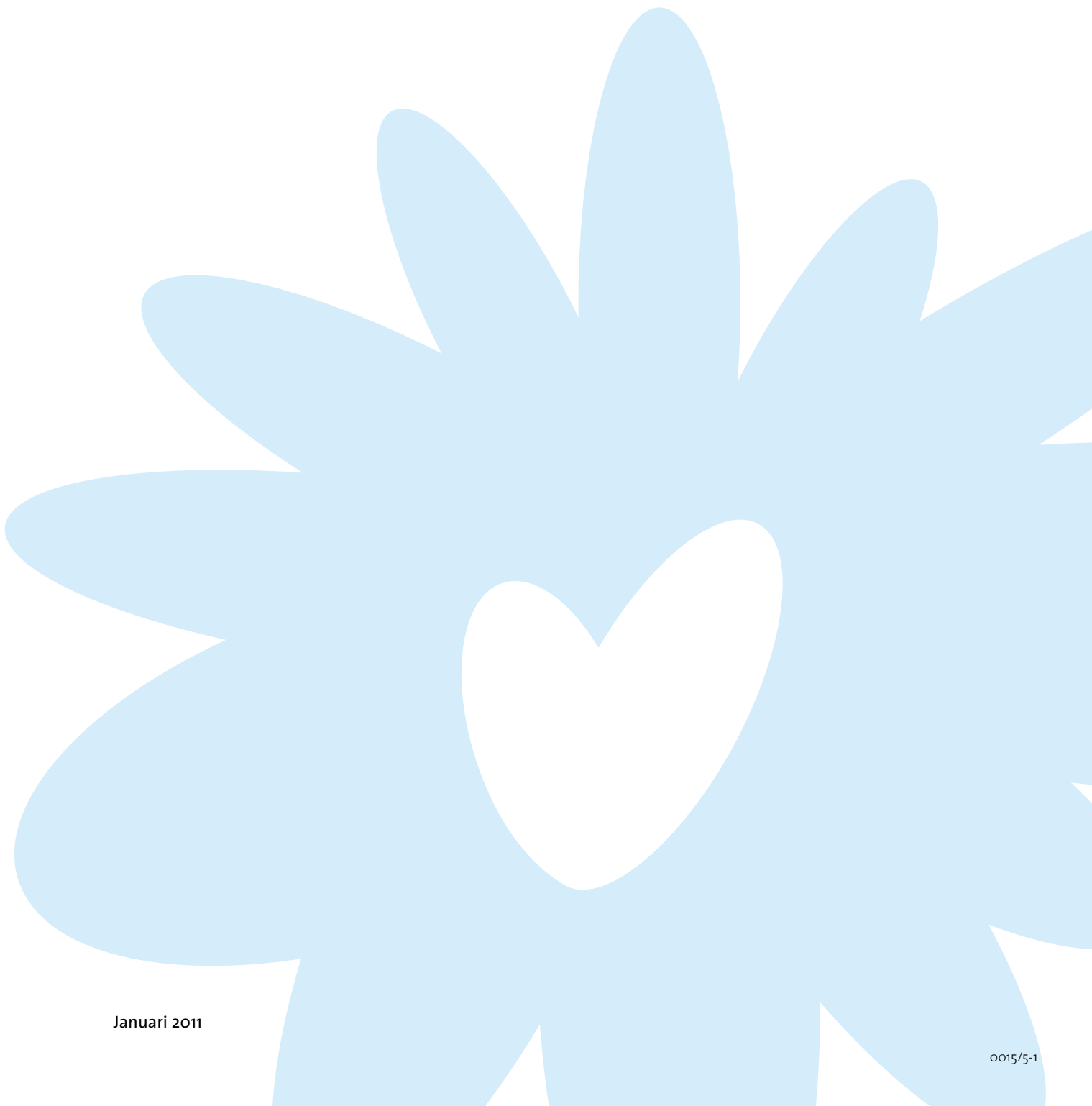




Huurvoorwaarden woningen te Wageningen



Het toepassingsgebruik van deze voorwaarden

Artikel 1

- 1.1 Deze huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 1.2 Wijzigingen van de huurovereenkomst of de huurvoorwaarden kunnen slechts schriftelijk worden overeengekomen, voor zover niet anders wordt bepaald.

Meer dan één huurder

Artikel 2

- 2.1 De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig van elkaars rechten uitoefenen.
- 2.2 De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en servicekosten verschuldigd.
- 2.3 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.
- 2.4 Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

- 3.1 Verhuurder zal op de daartoe de overeengekomen datum het gehuurde ter beschikking stellen, met inachtneming van hetgeen in lid 2 van dit artikel is geregeld.
- 3.2 Voor of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een opleveringsrapport woning opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beiden ondertekend exemplaar van deze beschrijving.
- 3.3 Huurder verklaart het gehuurde te aanvaarden overeenkomstig de tussen huurder en Idealis vastgestelde opleveringsrapport woning. Bij aanvang van de huur wordt huurder geacht een opleveringsrapport woning te ondertekenen. In het opleveringsrapport woning is vastgelegd: de staat van het gehuurde, de daartoe behorende voorzieningen en eventuele Idealis-inventaris.
- 3.4 Het is de huurder niet toegestaan de sleutels van het gehuurde van de vorige huurder over te nemen. Accepteert huurder de sleutels toch van de vorige huurder, dan gaat huurder stilzwijgend akkoord met de staat van de woning en wordt het gehuurde geacht in goede staat te verkeren. In dit geval worden alle wijzigingen of schade welke aan en/of in het gehuurde worden aangetroffen geacht te zijn aangebracht of veroorzaakt door huurder.

Huurprijs en servicekosten

Artikel 4

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

Artikel 5

- 5.1 Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot servicekosten. Jaarlijks verstrekt verhuurder aan huurder een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten. Bovenstaande geldt niet voor de diensten die in een fonds ondergebracht zijn indien van toepassing; hiervoor vindt geen jaarlijkse verrekening plaats. Verschillen tussen de gemaakt kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat de eindafrekening gelijk wordt gesteld met het door de huurder betaalde voorschot; er vindt derhalve geen verrekening plaats.
- 5.2 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 eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.
- 5.3 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.
- 5.4 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 6

- 6.1 Verhuurder 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. 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.
- 6.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt ten gevolge van een gebrek als bedoeld in het vorige lid, dan wel van stagnaties in de tot het gehuurde behorende installaties, tenzij de verhuurder terzake schuld of nalatigheid kan worden verweten.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 7

- 7.1 Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, voor de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag op de door verhuurder aangegeven wijze. 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. Bij regelmatig te late betaling door huurder is verhuurder gerechtigd administratiekosten in rekening te brengen. In geval van een huurachterstand strekt elke betaling in de eerste plaats tot aflossing van de oudste schuld.
- 7.2 Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 7.3 Huurder zal het gehuurde als een goed huurder en overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming van woonruimte gebruiken en onderhouden. Nadere regels omtrent de bewoning kunnen worden vastgelegd in een door het bestuur van verhuurder goedgekeurd bewonersreglement.
- 7.4 Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er zijn hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt onder meer verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, bergingen, galerijen, tuinen, binnenplaatsen, voorzover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.
- 7.5 Het is huurder uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven. 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.
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 16 van deze voorwaarden.
- 7.6 Huurder dient ervoor te zorgen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. 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.
- 7.7 Bedrijfsmatig gebruik van het gehuurde is niet toegestaan.
- 7.8 Het is huurder dan wel zijn bezoekers/derden niet toegestaan in of in de omgeving van het gehuurde drugs (opium en andere verdoovende 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 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).
- 7.9 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.
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 wordt 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.
- 7.10 In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze 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. 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.

- 7.11 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.
- 7.12 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.
- 7.13 Huurder draagt zorgplicht ten opzichte van de woning zelf maar ook ten opzichte van zijn omgeving. Huurder is gehouden de woonruimte te gebruiken conform de brandveiligheidseisen die de gemeente Wageningen en/of Ede stelt.

De herstellingen door huurder

Artikel 8

- 8.1 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.
- 8.2 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 9

- 9.1 Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.
- 9.2 Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schadevergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.
- 9.3 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.
- 9.4 Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 10

- 10.1 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 of derden opleveren. Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vooraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht zullen op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.
- 10.2 Het is huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan zelf aangebrachte voorzieningen aan de buitenzijde van het gehuurde of wooncomplex aan te brengen.
- 10.3 Verzoeken tot het aanbrengen van wijzigingen, welke door huurder schriftelijk moeten worden ingediend, zullen door verhuurder 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 bijlage 2.
- 10.4 De veranderingen die door huurder met toestemming van verhuurder worden aangebracht, zullen door huurder vakkundig en met inachtneming van de door de daartoe bevoegde instanties gegeven regels en aanwijzingen worden uitgevoerd.
- 10.5 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.
- 10.6 Verhuurder 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.
- 10.7 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 gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te (doen) voeren.



Artikel 11

- 11.1 Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief.
- 11.2 Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, op iedere dag van de maand. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.
- 11.3 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.
- 11.4 De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden. Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 12

- 12.1 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 het opleveringsrapport woning 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.
- 12.2 Voor 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 inspectierapport woning 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 inspectierapport woning.
- 12.3 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. verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 10.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;
 - b. huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
 - c. onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder te allen tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond.
- 12.4 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.
- 12.5 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.

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 13

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 brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Huurder is jegens de 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.

Verhuurder 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.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 14

- 14.1 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 de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.
- 14.2 De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15% van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25 vermeerderd met het geldend BTW-percentage.
- 14.3 Vanaf de dag dat huurder door verhuurder in gebreke is gesteld, is de huurder voorts wettelijke rente verschuldigd over de hoofdsom.

Overige bepalingen

Artikel 15

- 15.1 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.
- 15.2 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

Artikel 16

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 voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze 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 bevat maximaal de hieronder gegeven opsomming:

- de levering van gas voor ruimte verwarming en voor koken;
- de levering van water;
- de levering van elektriciteit, zowel ten behoeve van het verbruik in de woning als ten behoeve van het verbruik van de zich in de bijlage 2 vermelde ruimten alsmede de bedrijfsruimten bevindende gemeenschappelijke installaties;
- de levering van vloerbedekking;
- de levering van radio- en televisiesignaal;
- de levering van diverse inventarisgoederen;
- het schoonmaken van de diverse tot het complex behorende algemene, vrij toegankelijke en overige ruimten, als genoemd in bijlage 3;
- de verzekering tegen glasbreuk;
- het uitvoeren van diverse kleine onderhoudswerkzaamheden;
- binnenschilderwerk;
- werkzaamheden van de beheerder;
- het onderhoud van groen;
- wettelijke heffingen;
- participatiekosten;
- administratiekosten;
- leegstandderving;
- schoonmaakkosten;
- vuilafvoer.

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



Hieronder volgt een weergave van de wettelijke regeling Besluit Kleine Herstellingen. Deze lijst van herstellingen is niet limitatief en kan door overheidswege gewijzigd worden.

Onderhoud voor rekening van de huurder:

- het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- de voorbereidende werkzaamheden voor de hierboven omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
 - trapeleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
 - kraanleertjes 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;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte;
 - garnituur voor de w.c.;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
 - sloten;
 - kranen;
- het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daarna geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
 - het ontluichten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
 - onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgende indruk maken, waaronder in elk geval:
 - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

- het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geleverde houtwerk en andere geleverde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- het legen van zink- en beerputten en septictanks.

Aanbrengen van wijzigingen

Onderstaande opsomming betreft zaken die niet door de huurder mogen worden gewijzigd. Verhuurder is gerechtigd deze opsomming, nadat daarover overleg is gevoerd met de vertegenwoordigers van huurder, eenzijdig te wijzigen.

- constructie van wanden, vloer, plafond en buitengevel kozijnen;
- gas-, water-, elektriciteits-, afvoer- en c.v.-leidingen;
- gaskranen, -slangen en afsluiters (indien aangebracht door Idealis);
- kranen, douchekranen en wastafels;
- toiletputten, stortbakken en afvoerputjes;
- radiatoren met toebehoren;
- mechanisch ventilatiesysteem;
- zwakstroominstallaties;
- centrale verwarmingsinstallatie, warm waterinstallatie, tegelwerk;
- keukenblokken;
- hang- en sluitwerk van de deuren van de woning, het woongebouw, fietsenbergingen, motorstallingen en garages;
- kleine blusmiddelen, brandblushaspels en -apparatuur;
- balkons en dakterrassen met ballustrades;
- indien van toepassing aansluitingen voor telefoon, internet en centrale antenne;
- schoonmetselwerk;
- inventaris en witgoed dat verhuurder ter beschikking stelt;

Bijlage 3: 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 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 prive 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, zonder dat dit in de huurovereenkomst is genoemd.

Vrij toegankelijke ruimten voor medegebruik

Hiertoe behoren:

- entree;
- trappenhuisen, galerijen;
- hallen;
- liften;
- toegangswegen, parkeerterreinen en 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.