

idealis



Huurvoorwaarden

General Tenancy Terms and conditions

2026





Algemene huurvoorwaarden | Tenancy Terms and Conditions kamers en PhD-appartementen | rooms and PhD-apartments

@2026

Deel 1. Huurvoorwaarden - kamers in Wageningen en Ede en PhD-appartementen

- Artikel 1 Algemeen
- Artikel 2 Toepassingsbereik van deze voorwaarden
- Artikel 3 Meer dan één huurder
- Artikel 4 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde
- Artikel 5 Betalingsverplichting van huurder
- Artikel 6 Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten
- Artikel 7 De algemene verplichtingen van verhuurder
- Artikel 8 De algemene verplichtingen van huurder
- Artikel 9 Klein onderhoud
- Artikel 10 Gebruik van en toegang tot ruimten
- Artikel 11 Medewerking aan (dringende) werkzaamheden en renovatie
- Artikel 12 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder
- Artikel 13 Schade
- Artikel 14 Einde van de huurovereenkomst
- Artikel 15 Oplevering van de woonruimte bij het einde van de huur
- Artikel 16 Informatie
- Artikel 17 Boetebeding en incassokosten
- Artikel 18 Onderverhuur
- Artikel 19 Internet
- Artikel 20 Belastingen en andere heffingen
- Artikel 21 Hospiteren
- Artikel 22 Gebruik van je gegevens
- Artikel 23 Verplicht verhuizen
- Artikel 24 Cameratoezicht
- Artikel 25 Medebewoning
- Artikel 26 Bewijs van inschrijving
- Artikel 27 Inzicht in energieverbruik
- Artikel 28 Indexatie
- Artikel 29 Overige bepalingen

Deel 2. Aanvullende huurvoorwaarden voor PhD appartementen

- Artikel 30 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde
- Artikel 31 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder
- Artikel 32 Oplevering van de woonruimte bij het einde van de huur

Deel 3. Extra leveringen en diensten

- Artikel 33 Overzicht van het pakket aan extra leveringen en diensten

Deel 4. Overzicht Klein onderhoud

Deel 5. Overzicht onderverdeling en omschrijving van de binnen- en buitenruimten

- Bijlage 1: Opleveringsnormen
- Bijlage 2: Informatie bij het Onderhoud-ABC
- Bijlage 3: Onderhoud-ABC



Part 1. Tenancy Terms and Conditions – rooms in Wageningen and Ede and PhD apartments

- Article 1 General
- Article 2 Scope of these terms and conditions
- Article 3 More than one tenant
- Article 4 Transfer and acceptance of the rented property
- Article 5 Tenant's payment obligation
- Article 6 Costs of individually metered utilities and service costs
- Article 7 The general obligations of the lessor
- Article 8 The general obligations of the tenant
- Article 9 Minor maintenance
- Article 10 Use of and access to rooms
- Article 11 Cooperation with (urgent) work and renovations
- Article 12 Changes and additions made by the tenant
- Article 13 Damage
- Article 14 End of the tenancy agreement
- Article 15 Giving possession of the accommodation at the end of the rental period
- Article 16 Information
- Article 17 Fines and collection costs
- Article 18 Subletting
- Article 19 Internet
- Article 20 Taxes and other levies
- Article 21 Choosing a new housemate yourself
- Article 22 Use of your data
- Article 23 Compulsory relocation
- Article 24 CCTV surveillance
- Article 25 Co-occupancy
- Article 26 Proof of enrolment
- Article 27 Insight into energy consumption
- Article 28 Indexation
- Article 29 Other provisions

Part 2. Additional tenancy terms and conditions for PhD apartments

- Article 30 Transfer and acceptance of the rented property
- Article 31 Changes and additions made by the tenant
- Article 32 Giving possession of the accommodation at the end of the rental period

Part 3. Additional supplies and services

- Article 33 Overview of the package of additional supplies and services

Part 4. Overview of minor maintenance

Part 5. Summary: subdivision and description of indoor and outdoor areas

- Appendix 1: Occupancy standards
- Appendix 2: Information relating to the ABC Maintenance list
- Appendix 3: ABC Maintenance list



Deel 1. Huurvoorwaarden - kamers in Wageningen en Ede en PhD-appartementen

Artikel 1 Algemeen

1.1 In deze huurvoorwaarden vind je een aantal woorden die wat uitleg nodig hebben:

Huurder:	Degene die volgens het huurcontract van Idealis woonruimte huurt.
Verhuurder:	Idealis.
Onderverhuur:	De schriftelijke overeenkomst dat jij je kamer tijdelijk door een ander mag laten gebruiken. Dit kan alleen met toestemming van Idealis.
Klantbeheerder:	Degene die namens Idealis voor het gebouw zorgt en bij wie de bewoners terecht kunnen met vragen. Daarbij zorgt de klantbeheerder ook voor de spullen in het gebouw.
Afdeling:	Een groep kamers. Idealis deelt de afdelingen in.
Complex:	Een groep afdelingen. Idealis deelt de complexen in.
Afdelingsvertegenwoordiger:	Degene die huurders hebben gekozen om hun afdeling of de bewoners van hun woning te vertegenwoordigen.
Bewonersvertegenwoordiger:	Degene die huurders hebben gekozen als hun vertegenwoordiger van het complex.
Student Flat Organisation:	De huurdersvertegenwoordiging.

Artikel 2 Toepassingsbereik van deze voorwaarden

- 2.1 Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst die je ondertekent of al ondertekend hebt.
- 2.2 Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.
- 2.3 Idealis mag wijzigingen aanbrengen in deze Algemene Huurvoorwaarden voor zover het gaat om redelijke wijzigingen. Huurder is aan deze wijzigingen gebonden.

Artikel 3 Meer dan één huurder

- 3.1 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.



- 3.2 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.
- 3.3 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.
- 3.4 Om de huurovereenkomst te beëindigen, moeten alle huurders die op de huurovereenkomst staan vermeld afzonderlijk de huur opzeggen.
- 3.5. Indien Idealis op grond van de wet of huurovereenkomst verplicht is om je iets na te komen, geldt dat Idealis deze verplichting aan één van de huurders mag voldoen. Huurders zorgen zelf voor verrekening onderling.
- 3.6 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.
- 3.7 Wil je de kamer of het appartement dat je huurt niet meer huren vanwege een echtscheiding of scheiding van tafel en bed? Dan laat je dat schriftelijk weten aan Idealis, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang je deze mededeling niet hebt gedaan, blijf je aansprakelijk voor de betaling van gehele huurbedrag en de volledige servicekosten en de verplichtingen die daarbij horen. Dit geldt ook als je een geregistreerd partnerschap hebt beëindigd. Ben je medehuurder en zet je de huurovereenkomst voort als huurder, dan geef je dit direct door aan Idealis.

Artikel 4 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 4.1 Op de dag waarop je contract ingaat, kun je vanaf 12.00 uur 's middags de kamer of het appartement dat je huurt betrekken. Alleen in situaties waar Idealis niets aan kan doen (overmacht), kan Idealis hiervan afwijken.
- 4.2 De sleutels kun je ophalen bij de klantbeheerders op Bornsesteeg 22. Bij een hospiteerkamer mag je de sleutels van de vorige huurder accepteren. Bij alle overige kamers neem je geen sleutels aan van de vorige huurder. Je accepteert dan in dat geval de staat van de kamer zoals die is wanneer je de sleutel krijgt.
- 4.3 Idealis controleert de kamer of het appartement dat je huurt in de meeste gebouwen niet. In Bijlage 1 van deze algemene huurvoorwaarden staat waaraan de kamer of het appartement moet voldoen. Merk je dat de kamer of het appartement niet aan alle eisen voldoet? Laat dat aan de klantbeheerder weten binnen 5 werkdagen vanaf het moment dat je de sleutels hebt ontvangen (zie artikel 4.2). Heb je niets laten weten binnen die 5 werkdagen? Dan betekent dat dat je akkoord gaat met de kamer of het appartement en eventuele inventaris en stoffering die je van Idealis huurt.
- 4.4 In deze gebouwen controleert de klantbeheerder de kamer wel:
 - Asserpark
 - Hoevestein
 - Dijkgraaf
 - Marijkeweg
 - Haarweg



Artikel 5 Betalingsverplichting van huurder

- 5.1 Je betaalt het volledige bedrag van de huur, eventuele kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten vooruit. Dat betekent dat je de huur betaalt voor de eerste dag van de maand. Voor de betaling gebruik je de betaal informatie die Idealis je geeft.
- 5.2 Betaal je te laat? Dan betaal je volgens de wet rente over het bedrag dat je Idealis nog moet betalen. Loop je achter met het betalen van je huur? Dan gaat elke betaling die je doet af van de schuld die je al het langst hebt.
- 5.3 Idealis kan elk jaar volgens de wet de netto huurprijs aanpassen.
- 5.4 Verrekening door huurder is uitgesloten, met uitzondering van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 6 Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

- 6.1 Je betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter (indien aanwezig) en de servicekosten.
- 6.2 Elk jaar krijg je 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 jij hebt betaald als voorschot? Dan verrekent Idealis dat verschil.
- 6.3 Idealis kan het bedrag dat je 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 30.
- 6.4 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. Stem je niet in met deze wijziging? Dan kun je binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van Idealis een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van het voorstel.
- 6.5 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.
- 6.6 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 je, nadat in redelijkheid de belangen van beide partijen zijn gehoord – je toestemming moet verlenen;
 - Idealis jou tijdig over de wijziging heeft geïnformeerd en met jou en de huurdersorganisatie overleg heeft gevoerd.



Artikel 7 De algemene verplichtingen van verhuurder

Vraag je Idealis om gebreken op te lossen in de kamer of het appartement dat je huurt? Dan moet Idealis die gebreken oplossen. In sommige gevallen hoeft Idealis dit niet te doen, namelijk als:

- het niet mogelijk is om de gebreken op te lossen.
- de oplossingen de hoge kosten redelijk bekeken niet waard zijn.
- het jouw verantwoordelijkheid is om de gebreken op te lossen volgens:
 - de wet
 - dit huurcontract

In bijlage 2 lees je welke dingen jij onderhoudt en voor welke dingen Idealis zorgt. Je gaat met deze verdeling akkoord.

Artikel 8 De algemene verplichtingen van huurder

- 8.1 Je zorgt goed voor de kamer of het appartement dat je huurt, maar ook voor de omgeving daarvan, waaronder de gemeenschappelijke ruimten.
- 8.2 Je sluit zelf een inboedelverzekering af en houdt deze in stand. Heb je schade die valt onder de dekking van de inboedelverzekering, dan wend je je eerst tot je verzekeraar.
- 8.3 Je gebruikt de kamer of het appartement waarvoor ze bedoeld zijn, namelijk als woonruimte. Je zorgt ervoor dat je burens geen last hebben van jou of je huisgenoten, huisdieren of bezoekers hebben. Dat geldt voor je kamer of appartement en de gemeenschappelijke ruimten, maar ook rondom of in de directe omgeving. Op www.idealis.nl lees je de rest van de regels over bewoning en de gebruiksregels. Bijvoorbeeld over brandveiligheid.
- 8.4 Je gebruikt de kamer of het appartement niet voor het uitoefenen van een bedrijf en je verricht geen bedrijfsmatige activiteiten in je kamer of het appartement.
- 8.5 De kamer of het appartement dat je huurt richt je netjes in. Dus heb je onder- of bovenburen? Dan zorg je ervoor dat je vloerbedekking neerlegt die het geluid dat je maakt voldoende dempt. Zo voorkom je dat je burens last van je hebben. Je mag niets in de vloer spijkeren of schroeven. Daarmee zou je namelijk leidingen kunnen beschadigen. Daarom adviseert Idealis om je nieuwe vloerbedekking alleen langs de randen te plakken met een lijm die oplost in water.
- 8.6 Huur je een gemeubileerde en gestoffeerde kamer? In artikel 12.9 lees je hoe je met de meubels en de stoffering om moet gaan.
- 8.7 Je gedraagt je netjes tegen medewerkers van Idealis of bedrijven die Idealis inhuurt. Dat betekent dat je niet (woordelijk) agressief bent of je op een andere manier misdraagt. Doe je dat wel? Dan neemt Idealis (juridische) maatregelen. Deze maatregelen kunnen leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- 8.8 Je woont zelf in de kamer of het appartement dat je huurt. De kamer of het appartement is je enige hoofdverblijf.
- 8.9 De woonruimte is bestemd voor bewoning door 1 persoon. Je woont er dus ook echt alleen. Er mogen geen andere mensen bij je op de kamer wonen. Idealis mag hierop controleren. Zo voorkomt Idealis dat er te veel mensen in een kamer of appartement wonen.
- 8.10 Een beperkt aantal kamers of appartementen kunnen door 2 personen worden gehuurd. Op de website van Idealis kun je daarvan een overzicht vinden. Voor beide bewoners geldt dat ze tot de doelgroep van Idealis moeten horen.



- 8.11 Als Idealis overbewoning constateert dan krijg je een boete van éénmaal de maand huur, en dan moet je de huurovereenkomst binnen een maand opzeggen.
- 8.12 In of in de buurt van de kamer of het appartement dat je huurt:
- kweek, droog of knip je geen hennep;
 - voer je geen andere activiteiten uit die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn. Je hebt dus ook geen stud in je bezit.

In of in de buurt van de kamer of het appartement dat je huurt' betekent:

- de kamer of het appartement dat je huurt
- de gemeenschappelijke ruimten
- de algemene ruimten
- tuin of buitenruimten
- de ruimten die vrij bereikbaar zijn
- de overige ruimten

Breek je deze regels? Dan krijg je een boete van Idealis van € 2.500. Voor elke dag dat je de regels blijft overtreden, komt daar € 50 bij. Het bedrag kan zo maximaal oplopen tot € 7.500 onverminderd recht op aanvullende schadevergoeding als de schade de hoogte van dit boetebeding overschrijdt. Als ook het recht om ontbinding of nakoming van de huurovereenkomst te vorderen. Bij een beroep op dit boetebeding kan Idealis niet tevens een beroep doen op een ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden voor dezelfde overtreding. Ook kan dit leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.

- 8.13 Je houdt de kamer of het appartement dat je huurt goed schoon, net zoals de gemeenschappelijke ruimtes. Vraagt de klantbeheerder je om de ruimtes beter schoon te houden? Dan zorg je ervoor dat je de ruimtes beter schoonmaakt. Maak je niet schoon? Dan laat Idealis de ruimtes schoonmaken op kosten van de huurders van de afdeling.
- 8.14 Heb je een tuin? Dan gebruik je de tuin als sier- of moestuin en zorg je ervoor dat deze, naar het oordeel van Idealis, een verzorgde indruk maakt. Je plant geen bomen, struiken of andere beplanting die overlast kunnen veroorzaken. Wanneer je gaat verhuizen, heeft Idealis het recht op jouw kosten de door jou geplante bomen en/of hoogopschietende beplanting te (laten) verwijderen.
- 8.15 Je gebruikt de tuin, dan wel andere gehuurde (buiten)ruimte(n) niet als opslag voor en/of stalling van voer- of vaartuigen, caravans, aanhangwagens, handelswaren, afval en andere zaken van welke aard dan ook. Het is ook niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag en/of stalling van fietsen, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook. Doe je dat toch? Dan mag de verhuurder deze zaken op jouw kosten verwijderen.
- 8.16 Het is 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.
- 8.17 Je houdt je aan de eisen voor brandveiligheid van de gemeente Wageningen of Ede.
- 8.18 Je organiseert niet zonder toestemming van Idealis grote feesten in de kamer of het appartement dat je huurt. Onder 'groot feest' verstaat Idealis een feest dat overlast veroorzaakt voor de burens, bijvoorbeeld wanneer er muziek buiten te horen is. Breek je deze regel? Dan krijg je van Idealis een boete van € 2.500 te vermeerderen met € 50 per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 7.500 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 voor dezelfde feitelijke gedraging. Ook kan dit leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.



- 8.19 Je toont op verzoek van Idealis je identiteitsbewijs wanneer dat nodig is om onze taak uit te voeren.
- 8.20 In verband met controle door Idealis van de naleving van de verplichtingen in deze Algemene Huurvoorwaarden of in verband met mogelijk door Idealis uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, verleen je Idealis, of door Idealis aangewezen personen, toegang tot het gehuurde.

Artikel 9 Klein onderhoud

Kleine herstellingen voer je zelf uit. Onderhoud waarvoor je een vergoeding betaalt voert Idealis voor je uit. In het Onderhoud-ABC lees je wie verantwoordelijk is voor het onderhoud. Het onderhoud wat je zelf moet doen volgens het Onderhoud-ABC doe je netjes. Je houdt je daarbij aan de regels en aanwijzingen van Idealis of andere organisaties, zoals aannemers en schilders.

Artikel 10 Gebruik van en toegang tot ruimten

- 10.1 Je houdt je aan de volgende regels:
- je komt niet in ruimten die niet bedoeld zijn om in te wonen of te gebruiken als huurder;
 - je gaat in geen enkel geval het dak op; de ramen en deuren naar het dak zijn geen routes om te vluchten bij brand;
 - om de kamer of het appartement dat je huurt te verwarmen gebruik je alleen de verwarming die Idealis heeft geplaatst;
 - je gebruikt geen apparaten met een wattage die hoger is dan wat normaal is voor gebruik in huis.
- 10.2 Je hebt respect voor de rechten van je medebewoners wanneer je de gemeenschappelijke ruimten gebruikt.
- 10.3 Je gebruikt de gemeenschappelijk ruimten waarvoor ze bedoeld zijn. Wil je ze ergens anders voor gebruiken? Dan vraag je daarvoor eerst toestemming aan Idealis.
- 10.4 Je gooit geen voorwerpen uit of vanaf het gebouw. Wanneer je dit wel doet, dan krijg je een boete van € 2.500, onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Bij een beroep op dit boetebeding kan Idealis niet tevens een beroep doen op een ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden voor dezelfde overtreding. Ook kan dit leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- 10.5 Je mag kleine huisdieren hebben zolang je die in je kamer kunt houden. Veroorzaakt je huisdier overlast? Dan doe je je huisdier weg zodra Idealis daarom vraagt.
- 10.6 Bij brand doe je wat de hulpverleners van je vragen.
- 10.7 Geeft Idealis je aanwijzingen die ervoor zorgen dat alles in en rond het gebouw goed verloopt? Dan volg je deze aanwijzingen op.
- 10.8 Je neemt maatregelen om schade aan het gehuurde te voorkomen, in het bijzonder in het geval van brand, storm, water en vorst.
- 10.9 Merk je dat je kamer, appartement of de gemeenschappelijke ruimten gebreken heeft of dreigt beschadigd te raken? Dan meld je dat direct aan Idealis. Ongeacht op welke manier of door wie deze is ontstaan. Doe je dat niet? Dan kan Idealis jou verplichten om de schade die daardoor is ontstaan te vergoeden.



- 10.10 Je zorgt ervoor dat je de ruimten die horen bij de routes om te vluchten nooit blokkeert. Je zet in deze ruimten geen spullen. Dat doe je ook niet in ruimten die voor het verkeer bedoeld zijn. Zet je hier toch spullen? Dan gaat Idealis ervan uit dat je deze spullen niet meer wilt hebben. Idealis haalt deze spullen weg nadat ze je heeft gevraagd de spullen te verwijderen. In deel 5 van deze Algemene Huurvoorwaarden vind je welke ruimten het betreft.
- 10.11 Je zet je voertuig alleen op plekken die daarvoor bedoeld zijn. Onder voertuigen verstaat Idealis onder andere fietsen, auto's, motoren, scooters, caravans, aanhangwagens, bussen, boten en campers.
- 10.12 Je zet op de parkeerplaats of de stalling bij het gebouw geen voertuigen die niet gebruikt worden of kapot zijn. Je haalt ze weg zodra Idealis je daarom vraagt. Je zet ze niet op een later moment weer terug. Haal je het voertuig niet weg? Dan mag Idealis het voertuig op jouw kosten verwijderen. Is niet te achterhalen wie de eigenaar is? Dan mag Idealis het voertuig weghalen zonder daarover eerst een aankondiging van te geven.
- 10.13 Je barbecuet alleen op de plekken die Idealis daarvoor het aangewezen. Dit geldt ook voor vuurkorven. Het is niet toegestaan om afvalstoffen te verbranden.

Artikel 11 Medewerking aan (dringende) werkzaamheden en renovatie

- 11.1 Je zorgt ervoor dat Idealis de kamer of het appartement dat je huurt kan controleren op gebreken. Je staat toe dat een medewerker van Idealis controleert of je je aan de afspraken houdt. Dat kan ook iemand zijn die niet bij Idealis werkt, maar door Idealis is gevraagd voor de controle.
- 11.2 Je staat toe dat Idealis (dringende) werkzaamheden aan je kamer of het appartement of de gemeenschappelijke ruimten kan uitvoeren. Bijvoorbeeld bij calamiteiten of de bestrijding van ongedierte.
- 11.3 Je laat iedereen toe die voor Idealis controlebezoeken brengt of werkzaamheden uitvoert. Deze mensen zullen zich legitimeren.
- 11.4 Indien Idealis het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, ontvang je een schriftelijk voorstel. Wanneer 70% of meer van de reagerende huurders van het complex daarmee heeft ingestemd, kan worden aangenomen dat het een redelijk voorstel is. Ben je niet akkoord met het voorstel? Maar ook niet binnen 8 weken na de schriftelijk kennisgeving bij de rechter een beslissing hebt gevorderd, dan ben je verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.
- 11.5 De bezoeken en werkzaamheden plant Idealis in op werkdagen. Alleen bij uitzondering wijkt Idealis hiervan af. Je krijgt van tevoren bericht als de medewerkers daarvoor op je kamer moeten zijn. Samen met de huurdersorganisatie heeft Idealis een gedragscode gemaakt voor de uitvoering van de werkzaamheden.
- 11.6 Werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de woning of het complex waartoe de kamer of appartement behoort kunnen door Idealis worden aangemerkt als dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 11.2 van deze huurvoorwaarden. Dit zijn bijvoorbeeld de aansluiting van het gehuurde op een warmtenet of duurzame collectieve warmtebron, eventuele voorbereidende werkzaamheden om je kamer of appartement aardgasvrij te maken. Voor zover werkzaamheden die bijdragen aan verduurzaming van de kamer of appartement ook gericht zijn op verhoging van je woongenot kunnen de aangebrachte voorzieningen door Idealis ook aangemerkt worden als renovatie en/of verbeteringen als bedoeld in artikel 11.5 van deze voorwaarden.
- 11.7 Je hebt geen recht op een lagere huurprijs of schadevergoeding vanwege (dringende) werkzaamheden, renovatie of verbeteringen.



11.8 Je gaat ermee akkoord dat Idealis een reservesleutel heeft van:

- de deur van de afdeling
- de voordeur van het gebouw
- je kamerdeur

Idealis of een hulpverlener gebruikt de sleutel alleen in noodsituaties, zoals brand, lekkage of overstroming. Zij hebben daarvoor in zulke gevallen niet opnieuw jouw toestemming of die van een huisgenoot nodig. Idealis mag de sleutel ook gebruiken om werkzaamheden uit te voeren in gemeenschappelijke ruimten. Idealis mag de sleutel daarnaast gebruiken om werkzaamheden uit te voeren in je kamer als jij daarvoor toestemming geeft of er geen bezwaar hebt gemaakt.

Artikel 12 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

12.1. Wil je veranderingen of toevoegingen aanbrengen aan het gehuurde, dan heb je schriftelijk toestemming nodig van Idealis. Idealis stelt voorwaarden aan deze toestemming. Bijvoorbeeld over:

- welke materialen je gebruikt en van welke kwaliteit die zijn;
- hoe je voorkomt dat je de kamer of het appartement of het gebouw beschadigt;
- voorschriften van de overheid;
- hoe je de verandering zult onderhouden;
- hoe om te gaan bij dringende werkzaamheden of renovatie;
- hoe je ervoor zorgt dat anderen geen last hebben van de aanpassing;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

Geeft Idealis toestemming? Dan geven we aan of je de verandering aan het einde van de huur moet verwijderen.

12.2 Je voert de veranderingen waarvoor je toestemming van Idealis hebt netjes uit. Je houdt je daarbij aan de regels die gelden.

12.3 Je bent aansprakelijk voor schade die je veroorzaakt met de aanpassingen. Dat betekent jij schade bij anderen vergoedt. Idealis is hiervoor niet aansprakelijk.

12.4 Je onderhoudt de aanpassingen die je zelf hebt gedaan. Gaat er iets mis? Dan zorg je zelf voor de oplossing.

12.5 Heb je aan het einde van de huur de veranderingen niet verwijderd, terwijl de afspraak was dat je dat wel zou doen? Of heb je schade niet gerepareerd? Of niet al je spullen weggehaald? Dan doet Idealis dit alsnog. Jij betaalt voor de kosten daarvan. Dit geldt ook voor veranderingen of toevoegingen die je hebt overgenomen van de vorige huurder.

12.6 Voor kleine veranderingen en toevoegingen aan de binnenzijde van het gehuurde die eenvoudig en zonder kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt heb je geen toestemming nodig.

12.7 Je mag geen veranderingen of toevoegingen aanbrengen die gevaar, overlast of hinder kunnen opleveren voor Idealis of anderen. Heb je aanpassingen gedaan waarvoor je geen toestemming hebt gekregen? Dan verwijder je die zodra Idealis je daarom vraagt.

12.8 Kleine veranderingen zijn bijvoorbeeld het schilderen van je kamer of appartement, of het vervangen van de vloerbedekking mits je deze niet huurt van Idealis.

12.9 Huur je een gemeubileerde of gestoffeerde kamer van Idealis? Dan zorgen wij voor het onderhoud en is vervanging van het meubilair, de vloerbedekking niet toegestaan. Ook mag je de wanden niet (over)schilderen. Het meubilair moet op de kamer blijven.



- 12.10 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.
- 12.11 Aan de buitenkant van de kamer of het appartement dat je huurt verander je niets zolang je geen toestemming van Idealis hebt. Dat geldt ook voor het gebouw waarin je woont.
- 12.12 Het plaatsen van klimplanten en andere begroeiing tegen de buitenmuur is niet toegestaan.

Artikel 13 Schade

- 13.1. Je bent aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, is ontstaan wanneer je een verplichting uit de huurovereenkomst niet na hebt geleefd. Idealis gaat ervan uit dat alle schade door jouw gedrag ontstaan is. Tenzij jij bewijst dat dit niet zo is. Ook ben je aansprakelijk wanneer je bezoek schade toebrengt aan het gehuurde tijdens de huurtijd. Ook schade aan de leidingen, kabels en buizen in de grond van de kamer of het appartement dat je huurt, valt hieronder.
- 13.2. Idealis is niet aansprakelijk voor schade aan jou of jouw eigendommen of die van je huisgenoten, wanneer dit is veroorzaakt door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.
- 13.3 Idealis is niet aansprakelijk op grond van de artikelen 6:173 en 6:174 BW. Deze artikelen regelen de aansprakelijkheid voor personen en zaken.
- 13.4 Je bent verantwoordelijk voor schade in de ruimten die in deel 5 staan, tenzij je aantoont dat de schade niet jouw schuld is. Idealis probeert dan om de verantwoordelijke(n) de schade te laten vergoeden. Kan Idealis niet achterhalen wie deze schade heeft veroorzaakt, dan betalen de bewoners van de afdeling samen de kosten.
- 13.5 Je meldt schade zo snel mogelijk aan Idealis.
- 13.6 Als je schade aanbrengt aan het gehuurde, bijvoorbeeld tijdens een grootschalig feest, zal Idealis een vergoeding eisen die zij als gevolg van de overtreding lijdt. Daarnaast betaal je een boete van € 75 per overtreding.

Artikel 14 Einde van de huurovereenkomst

- 14.1 Je kan elke dag van de maand de huurovereenkomst opzeggen. De opzeggingstermijn is een maand. De huurovereenkomst kan alleen eindigen op een maandag, dinsdag, woensdag of donderdag. De laatste dag van de huurovereenkomst mag ook niet op een nationale feestdag vallen. Je zegt je huurovereenkomst op:
 - via de Idealis app
 - via Mijn Idealis;
 - met een aangetekende brief;
 - met een aangetekende mail.
- 14.2 Je bent verplicht de volgende huurder je kamer en de gemeenschappelijke ruimten te laten bezichtigen. Ook indien Idealis na het einde van de huur tot verkoop over wenst te gaan, geef je belangstellenden gelegenheid tot bezichtiging.
- 14.3 Wanneer Idealis de huurovereenkomst met jou wil beëindigen, ontvang je een aangetekende brief of een officiële mededeling van een deurwaarder. Idealis geeft daarbij aan waarom ze de



huurovereenkomst wil beëindigen. De opzeggingstermijn bedraagt tenminste 3 maanden. Voor elk jaar dat de overeenkomst geldig was, komt er 1 maand bij tot maximaal 6 maanden.

14.4 Je laat Idealis je nieuwe adres en e-mail adres weten.

Artikel 15 Oplevering van de woonruimte bij het einde van de huur

15.1 Je laat aan het einde van de huurovereenkomst de kamer of het appartement dat je huurt leeg en schoon achter volgens de afspraken in bijlage 1. Je zorgt ervoor dat de inventaris en de stoffering van Idealis in goede staat in de kamer of het appartement achterblijven.

15.2 De kamer of het appartement dat je huurde is in goede staat als:

- je je hebt gehouden aan je verplichting om schade te repareren en de kamer of het appartement te onderhouden; je leest hierover in artikel 12 en artikel 13;
- je alle schade waarvoor jij aansprakelijk bent, hebt hersteld;
- de aanpassingen die je niet hoefde terug te draaien in goede staat zijn;
- normale slijtage komt voor rekening en risico van Idealis.

15.3 De sleutels die je hebt gekregen van Idealis lever je op zijn laatst bij de klantbeheerder in op de laatste dag van je huurovereenkomst. Dat doe je vóór 12.00 uur 's middags. Daarna mag je niet meer in de kamer of het appartement komen. Bij hospiteerkamers mag je de sleutel aan de nieuwe huurder overhandigen. Je zorgt ervoor dat je voor het einde van de huurovereenkomst alle betalingsverplichtingen hebt voldaan.

15.4 Heb je je kamer of appartement niet leeg, schoon of in goede staat achtergelaten, dan mag Idealis de noodzakelijke werkzaamheden die daarvoor nodig zijn, uitvoeren. De kosten komen voor jouw rekening. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid, komen voor jouw rekening.

15.5 Idealis is niet verplicht jouw eigendommen te bewaren. Idealis heeft het recht om al deze zaken op jouw kosten te verwijderen en is niet aansprakelijk voor beschadiging of het verloren gaan van deze zaken.

15.6 Artikel 15.4 is niet van toepassing op roerende zaken die je hebt overgedragen aan de nieuwe huurder, mits je dit schriftelijk aan ons hebt laten weten.

Artikel 16 Informatie

16.1 Je kan meepraten over het beleid en beheer van Idealis. Informatie hierover kun je vinden in de statuten van Idealis, de samenwerkingsovereenkomst tussen de huurders en Idealis en in het huishoudelijk reglement.

16.2 Idealis moet aan jou informatie geven over haar beleid en de uitvoering daarvan als dat voor jou mogelijk belangrijk is.

Artikel 17 Boetebeding en incassokosten

17.1 Houd je je niet aan de afspraken uit deze Algemene Huurvoorwaarden? Dan ben je een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 25 per kalenderdag met een maximum van € 15.000. Je dient je echter nog steeds aan de Algemene Huurvoorwaarden te houden.



Ook heb je geen recht op nakoming en/of schadevergoeding. Is in overtreding in een specifieke boete gekoppeld, dan is dit algemene boetebeding niet van toepassing. Je bent de boete zonder tussenkomst van de rechter voor elke dag waarin de overtreding voortduurt verschuldigd aan Idealis.

- 17.2 Moet Idealis kosten maken om een vordering op jou buiten de rechter om op jou te verhalen? Dan heten de kosten daarvan buitengerechtelijke kosten. Je betaalt die kosten als je je niet aan de afspraken houdt. De hoogte van de kosten bepaalt Idealis met het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten.
- 17.3 Vanaf de dag dat je je niet aan de afspraken houdt, betaal je rente over het bedrag dat je moet betalen. Daarnaast ben je een vergoeding verschuldigd voor de redelijke incassokosten, rekening houdend met artikel 6:96, leden 2 tot en met 6 van het Burgerlijk Wetboek. De hoogte van de verschuldigde incassokosten wordt berekend volgens artikel 2 van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten, met een minimumbedrag van € 40.

Artikel 18 Onderverhuur

Idealis hanteert het begrip onderhuur. Volgens de Belastingdienst is onderhuur alleen van toepassing als de hoofdhuurder zelf ook in de woonruimte verblijft. Als de hoofdhuurder de woonruimte tijdelijk niet zelf bewoont en de volledige woonruimte aan een andere huurder verhuurt, dan wordt er gesproken van doorhuur. Idealis hanteert de term onderhuur i.p.v. omdat dit een bekend begrip en duidelijk begrip

- 18.1 Je verhuurt de kamer of het appartement dat je huurt niet aan een ander zonder schriftelijke toestemming van Idealis. Je laat de kamer of het appartement ook niet door anderen gebruiken. Wil je toestemming voor onderverhuur? Vul dan het formulier 'verzoek tot onderverhuur kamer/woning' van Idealis in.
- 18.2 Een verzoek tot toestemming dien je schriftelijk in, onder vermelding van de naam van de onderhuurder, de onderhuurprijs en de ingangsdatum van de onderhuurovereenkomst. Idealis mag voorwaarden verbinden aan de toestemming. De algemene regels voor onderverhuur en de regels voor jou en de onderhuurder staan in het formulier 'verzoek tot onderverhuur kamer/woning'.
- 18.3 Voor onderverhuur geldt altijd:
- De onderverhuur is tijdelijk.
 - Je blijft aansprakelijk voor de verplichtingen in je huurcontract met Idealis. Dat is zo tijdens de hele periode van onderverhuur.
 - Je zorgt ervoor dat de onderhuurder aan het einde van de periode van onderverhuur uit de kamer of het appartement vertrekt.
 - Je zet in je contract met de onderhuurder een 'diplomatenclausule'. Dat betekent dat je duidelijk neerzet wanneer de onderhuurder de kamer of het appartement leeg voor je achterlaat. 'Leeg' betekent dan dat zijn of haar eigen spullen eruit zijn.
 - Ook de contactpersoon van je afdeling moet akkoord gaan met de onderverhuur bij hospiteerkamers.
 - Je mag niet meer huur vragen dan je aan Idealis betaalt. Voor het gebruik van jouw spullen mag je een redelijke vergoeding vragen.
 - Idealis geeft alleen toestemming. Ze is dus geen partij tussen jou en de onderhuurder.
 - De onderhuurder moet tot de doelgroep van Idealis behoren.
- 18.4 Heb je de kamer of het appartement zonder toestemming van Idealis onderverhuurd of door anderen laten gebruiken? Dan is het jouw verantwoordelijkheid om aan te tonen dat de kamer of het appartement steeds jouw hoofdverblijf is geweest.
- 18.5 Als Idealis constateert dat je de kamer of appartement zonder toestemming hebt onderverhuurd



(of doorverhuurt) dan moet je de huurovereenkomst binnen een maand opzeggen, krijg je een boete van € 500 en een blokkade waardoor je niet meer mag huren bij Idealis.

- 18.6. Breek je de regels van dit artikel? Dan krijg je van Idealis een boete van € 2.500. Voor elke dag dat je de regels blijft breken, komt daar € 50 bij. Het bedrag kan zo maximaal oplopen tot € 15.000 onverminderd het recht van verhuurder op nakoming en/of schadevergoeding. Bij een beroep op dit boetebeding kan Idealis niet tevens een beroep doen op een ander boetebeding in deze algemene huurvoorwaarden dat ziet op dezelfde overtreding. Idealis mag ook de winst die je met de onderverhuur maakt van je teruggeisen. Ook kan dit leiden tot beëindiging van de huurovereenkomst.
- 18.7 Idealis mag vragen wie er op je kamer woont. Jij geeft ons daar antwoord op.

Artikel 19 Internet

Indien van toepassing, is Ziggo de leverancier van internet en telefoondiensten. Voor wifi moet je zelf een router aanschaffen.

Artikel 20 Belastingen en andere heffingen

Je bent ook belastingen of andere heffingen verschuldigd, ook als Idealis voor de belastingen en andere heffingen is aangeslagen. Tenzij in de wet is geregeld dat jij onderstaande belastingen of andere heffingen niet verschuldigd bent:

- 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.

Wanneer Idealis deze belastingen en andere heffingen niet via je servicekosten in rekening brengt, dan ben je deze kosten zelf verschuldigd aan de betreffende instanties.

Artikel 21 Hospiteren

- 21.1 Wanneer je een nieuwe medebewoner mag kiezen op basis van directe voordracht of inschrijfduur is dit expliciet in je huurovereenkomst opgenomen.
- 21.2 Op de website van Idealis kun je de voorwaarden lezen.



Artikel 22 Gebruik van je gegevens

We nemen je privacy serieus. Daarom hebben wij in ons privacy statement beschreven hoe we met je gegevens omgaan. Je vindt het privacy statement op onze website. Als het ervoor zorgt dat we je goed van dienst zijn en op een goede manier voor het gebouw (en jouw huurwoning) en bijbehorende installaties zorgen, geeft Idealis in onderstaande situaties je naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres door:

- In de grotere gebouwen staan jouw naam en adres op lijsten in de hal; zo zien bezoekers en bezorgers makkelijk waar je woont.
- Verhuis je? We geven op verzoek van de nieuwe huurder je naam, telefoonnummer en/of e-mailadres. Zo kan de nieuwe huurder contact met je opnemen om de kamer of het appartement te komen bekijken. Of te overleggen of hij spullen van je kan overnemen;
- We geven je naam, adres en e-mailadres door aan de bewonersvertegenwoordigers zodat zij contact met je op kunnen nemen;
- Je naam, adres en contactgegevens kunnen we als dat noodzakelijk is voor de werkzaamheden doorgeven aan bedrijven die namens Idealis in het gebouw werken of jouw woning gaan werken (of bijvoorbeeld onderhoud uit gaan voeren);
- We geven je gegevens door aan de gemeente Ede of Wageningen ten behoeve van controle of huurders nog op het adres wonen waar ze ingeschreven staan;
- Voor het uitvoeren van het uitstroombesleid.

Door het huurcontract te ondertekenen, geef je Idealis toestemming om deze gegevens te verwerken. Wil je toch dat Idealis dit niet doet? Dan kun je de toestemming (gedeeltelijk) intrekken. Neem daarvoor contact op met Idealis.

Artikel 23 Verplicht verhuizen

In bepaalde gevallen kan Idealis je verplichten om naar een andere afdeling of een ander gebouw te verhuizen. Dat kan in onderstaande gevallen:

- Je intimideert een medebewoner (bijvoorbeeld in de vorm van seksuele intimidatie of bedreiging);
- Wanneer een medebewoner zich niet veilig voelt door jou.

Artikel 24 Cameratoezicht

Bij sommige complexen maken we gebruik van cameratoezicht ter bescherming van huurders, medewerkers, bezoekers en hun eigendommen. Indien dit het geval is, dan is dit aangegeven met een sticker en is dit opgenomen in de aanvullende huurvoorwaarden die bij jouw complex horen. Bij de inzet van cameratoezicht maken we een zorgvuldige afweging tussen de noodzaak van beveiliging en de privacy van de personen die gefilmd worden. In de cameraverklaring op onze website zijn de uitgangspunten en regels voor de inzet van camera's door Idealis opgenomen.



Artikel 25 Medebewoning

- 25.1 Huurder mag anderen in de woonruimte laten wonen (*medebewoners*), mits:
- huurder zelf de woonruimte als hoofdverblijf blijft gebruiken;
 - de aanwezigheid van medebewoners niet leidt tot overbewoning of andere vormen van overlast;
 - als Idealis overbewoning constateert dan krijg je een boete van éénmaal de maand huur, en dan moet je de huurovereenkomst binnen een maand opzeggen.
 - huurder de komst en het vertrek van medebewoners tijdig en schriftelijk aan verhuurder doorgeeft;
 - medebewoners geen zelfstandige rechten aan de huurovereenkomst ontleen.
- 25.2 De huurder blijft volledig verantwoordelijk voor het gebruik van de woonruimte door medebewoners en voor naleving van de huurovereenkomst.

Artikel 26 Bewijs van inschrijving

26.1 **Bewijs van inschrijving**

De huurder is verplicht gedurende de gehele looptijd van de huurovereenkomst te beschikken over een geldige inschrijving bij een erkende onderwijsinstelling, indien dit een voorwaarde is voor het huren van de woonruimte.

26.2 **Fraude en consequenties**

- Indien verhuurder bij controle constateert dat er sprake is van fraude, misleiding of het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie met betrekking tot de inschrijving, wordt dit aangemerkt als dwaling en/of bedrog.
- In dat geval is verhuurder gerechtigd de huurovereenkomst te vernietigen. Na vernietiging van de huurovereenkomst verblijft de huurder zonder rechtsgrond (huurovereenkomst) in de woning.
- Huurder wordt gedurende een periode van **twaalf (12) maanden**, gerekend vanaf de datum van vernietiging van de huurovereenkomst, uitgesloten van deelname aan (reageren op) het kameraanbod van Idealis.

Artikel 27 Inzicht in energieverbruik

Idealis registreert verbruiksgegevens (energie-, water- en gasverbruik) via (deel-)meters ten behoeve van energie-/servicekostenafrekening bij haar woningen en complexen. Idealis gebruikt deze gegevens (bij complexen) ook voor inzicht in het verbruik, trends en heeft zicht op eventuele besparingsmogelijkheden. De betreffende bewoners (complex) worden in voorkomende gevallen daartoe geïnformeerd zonder dat verbruiksgegevens herleidbaar zijn tot individuele personen/bewoners.

Artikel 28 Indexatie

Vanaf 1 september 2026 worden de bedragen zoals opgenomen in artikel 8.12, 8.18, 10.4, 13.6, 17.1, 18.5, en 18.6 jaarlijks geïndexeerd gelijk aan de stijging van de Consumentenprijsindex (CPI) zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) voor het jaar voorafgaand aan de prijsverhoging.



Artikel 29 Overige bepalingen

- 29.1 Is een deel van de huurovereenkomst of deze voorwaarden vernietigbaar? Dan heeft dat geen gevolgen voor de overige artikelen in de huurovereenkomst of de Algemene Huurvoorwaarden. 'Vernietigbaar' betekent dat sommige afspraken ongeldig kunnen worden verklaard. In plaats van het vernietigde of het nietige deel, gelden dan de afspraken die zo dicht mogelijk in de buurt komen van de oude afspraken welke passen binnen de wet.
- 29.2 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, ben je verplicht de uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en huishoudelijke reglementen voortvloeiende voorschriften over het gebruik na te leven. Dit geldt ook voor besluiten van de Vereniging van Eigenaars. Idealis brengt je daar zo spoedig mogelijk van op de hoogte.
- 29.3 Worden je energiekosten niet via Idealis geregeld? Dan moet je vanaf de ingangsdatum van je huurovereenkomst een contact afsluiten met een energieleverancier. Je bent dan zelf verantwoordelijk de verplichtingen uit die overeenkomst na te komen. Ook moet je de verplichtingen van de aansluit- en transport overeenkomst met de netbeheerder nakomen. Voor verplichtingen uit de overeenkomst met je energieleverancier of de netbeheerder kun je Idealis niet aansprakelijk stellen.
- 29.4 Indien een WOZ-beschikking voor jouw kamer met eigen voorzieningen of appartement ontbreekt, en heb je deze beschikking nodig voor een procedure voor de Huurcommissie of de rechter, dan dien je zelf een WOZ-beschikking aan te vragen en in die procedure te overleggen.
- 29.5 Je bent gebonden aan wijzigingen in het door Idealis gevoerde beleid, mits deze beleidswijziging past binnen de geldende wet- en regelgeving en binnen deze Algemene Huurvoorwaarden.

Deel 2. Aanvullende huurvoorwaarden voor PhD appartementen

Huur je een PhD-appartement? Dan gelden voor jou naast de voorwaarden uit deel 1 ook de voorwaarden uit deel 2.

Artikel 30 De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

- 30.1 Idealis zorgt ervoor dat je de kamer of het appartement op de afgesproken datum kunt betrekken. Alleen in situaties waar Idealis niets aan kan doen (overmacht), kan Idealis hiervan afwijken.
- 30.2 Idealis maakt een opleveringsrapport op voordat de huur begint of op het moment dat de huur begint.



- 30.3 Je gaat akkoord met de kamer of het appartement zoals het opleveringsrapport dat omschrijft. Idealis en jij ondertekenen dat rapport wanneer je begint met huren. In dit rapport staat de staat van:
- de kamer of het appartement dat je huurt;
 - de voorzieningen die bij de kamer of het appartement horen;
 - de spullen van Idealis die je bij de kamer of het appartement huurt.
- 30.4 Je neemt de sleutels van de kamer of het appartement niet over van de vorige huurder. Doe je dat wel? Dan betekent dat dat je akkoord gaat met staat van de kamer of het appartement. Idealis gaat er dan van uit dat de kamer of het appartement in goede staat is. Heeft de kamer of het appartement aanpassingen of schade? Dan gaat Idealis er in dit geval van uit dat jij de aanpassingen hebt gedaan of de kamer of het appartement hebt beschadigd. De kosten die dat met zich meebrengt, zijn voor jouw rekening.
- 30.5 Het aantal personen dat in de kamer of het appartement woont, moet passen bij de grootte van de kamer of het appartement. Idealis bepaalt het maximaal toegestane aantal personen.

Artikel 31 Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Voor de buitenruimte geldt:

- Wil je een schutting, muur of hek plaatsen? Dan vraag je toestemming aan Idealis?
- Je maakt geen zaken vast aan of op het dakterras. Je maakt ook niets vast op of aan het dak van de ruimten onder je dakterras.
- Je zet geen voorwerpen, waaronder planten, op je dakterras of balkon als dat zwaarder is dan het terras of balkon aankan.

Artikel 32 Oplevering van de woonruimte bij het einde van de huur

- 32.1 In artikel 14.1 is geregeld hoe je de kamer of appartement moet achterlaten. De kamer of het appartement komt overeen met wat er in het opleveringsrapport staat, met uitzondering van normale slijtage. Voor aanpassingen die je hebt gedaan geldt artikel 11.
- 32.2 Vóór het einde van de huurovereenkomst controleer je samen met Idealis je kamer of appartement. Je staat toe dat Idealis de controle uitvoert en je werkt daaraan mee. Idealis maakt bij de controle(s) een inspectierapport, waarin zal worden vastgelegd welke herstellingen je voor het einde van de huurovereenkomst moet uitvoeren. In het rapport staan de geschatte kosten van de reparaties. Zowel jij als Idealis krijgt een exemplaar van het rapport met daarin de kosten die ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel.



Deel 3. Extra leveringen en diensten

Artikel 33 Overzicht van het pakket aan extra leveringen en diensten

Bij je huurovereenkomst hoort ook een pakket met extra leveringen en diensten. Het pakket is niet voor elk gebouw hetzelfde. Hieronder zie je wat er bij het pakket kan horen:

- administratiekosten
- inventaris en/of stoffering van de afdeling en/of kamer
- heffing op afval
- klantbeheerder
- schilderwerk binnen
- elektra
- gas
- glasverzekering
- klein onderhoud
- participatiekosten
- internet
- schoonmaak van algemene, vrij bereikbare en overige ruimten uit bijlage 1
- bedrag dat je ontvangt als je meehelpt met schoonmaken
- tuinonderhoud
- vloerbedekking
- wasserette
- water
- wettelijke heffingen

Deel 4. Overzicht Klein onderhoud

Hieronder zie je 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 waarvoor je zelf betaalt:

- 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 je kamer of het appartement. Daaronder vallen in ieder geval:
 - trapeuningen, deurknoppen en drempels
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen
- onderdelen die je makkelijk zelf voor lage kosten kunt vervangen. Het gaat om onderdelen van je kamer of 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 je zelf kunt vervangen
 - onderdelen van de wc die je 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 bevriezen
- vervangen van lampen aan de buitenkant van de kamer of het appartement of in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten
- vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels als je daar niet veel voor hoeft te betalen
- vervangen en onderhouden van technische apparaten zolang je daar niet veel voor hoeft te betalen. Het gaat dan om apparaten in je kamer of het appartement waar je geen speciale kennis voor nodig hebt. Je doet in ieder geval deze dingen zelf:
 - 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. Dat doe je als het nodig is en je er niet veel voor hoeft te betalen.
- vervangen van onderdelen buiten je kamer of het appartement, maar die wel bij je kamer of het appartement horen. Je vervangt die zolang je daar niet veel voor hoeft te betalen. Het gaat in ieder geval om onderdelen van:
 - de brievenbus
 - de buitenlamp
 - de carport
 - de vlaggenstokhouder
- onderhouden van tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen zodat ze er netjes uitzien. Het gaat in ieder geval om:
 - je tuin netjes maken en een scheiding maken met de tuin of grond eromheen. Dit doe je alleen als je de eerste bewoner van een kamer of het appartement bent
 - 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 je daar zelf bij kan
- als het nodig is, afvoer- en ventilatiekanalen vegen, zolang je daar zelf bij kan
- schoonhouden en ontstoppen van het riool binnen, zolang je daar zelf bij kan. Het gaat om het riool vanaf je kamer of het appartement tot aan het gemeenteriool of het hoofdriool
- schoonhouden en zo nodig ontstoppen de koker waardoor je je afval gooit, zolang je erbij kan
- schoonhouden van de ruimte waar de vuilnis containers staan, zolang je erbij kan
- schoonhouden van je kamer of het appartement en de gemeenschappelijke ruimten
- als je 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:
 - je daar niet veel voor hoeft te betalen;
 - dit ongedierte niet komt door de staat van de kamer of het appartement dat je huurt;
- regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, zolang je erbij kan
- regelmatig verwijderen van rondslingerend afval
- verwijderen van graffiti, zolang je erbij kan en je er niet veel geld voor hoeft te betalen
- legen van:
 - zink- en beerputten
 - septic tanks

Deel 5. Overzicht onderverdeling en omschrijving van de binnen- en buitenruimten

Idealis onderscheidt de volgende ruimten:

- de kamer
- de woning of appartement
- de gemeenschappelijke ruimten
- de algemene ruimten
- de vrij bereikbare ruimten
- de overige ruimten

De kamer

Deze ruimte heeft een eigen deur en eventueel een eigen balkon of (dak)terras. Het balkon of dakterras staat niet in de huurovereenkomst. In de huurovereenkomst staat een beschrijving van je kamer.

De woning

Woning met eigen toegang en eigen keuken en toilet. De woning heeft eventueel een eigen balkon of (dak)terras. Het balkon of dakterras staat niet in de huurovereenkomst.

Gemeenschappelijke ruimten

Dit zijn de ruimten achter de deur van de afdeling welke gedeeld worden door alle bewoners van de afdeling. De kamers en appartementen van huurders en ruimten die Idealis gebruikt, horen hier niet bij.

Denk aan de volgende ruimten:

- gangen
- keukens
- toiletten
- douche- en wasruimten
- was- en droogruimten
- bergruimten en inpandige kasten, zoals werk- meter- en leidingkasten
- voorportalen (bij de units voor 2 personen in het gebouw Haarweg. Alleen als Idealis de kamers samen als 1 geheel verhuurd)

Algemene ruimten

Dit zijn de ruimten in of rondom het gebouw die door alle bewoners in het gebouw kunnen worden gebruikt. Ze hebben hun eigen regels voor gebruik. Het zijn bijvoorbeeld deze ruimten:

- stallingen voor fietsen en motors
- ruimten voor hobby's of om in te knutselen (Idealis bepaalt welke ruimten dit zijn)
- algemene ruimten voor ontspanning of om te vergaderen
- wasserette



Vrij bereikbare ruimten

Bij deze ruimten horen:

- ingang
- trappenhuizen
- hallen
- liften
- toegangswegen
- parkeerterreinen
- tuinen

Overige ruimten

Hierbij horen de routes om te vluchten. Dat betekent dat je door deze ruimten heen moet in een noodgeval. Op zo'n moment kunnen de hulpdiensten deze ruimten gebruiken om goed hun werk te doen. Bij dit soort ruimten horen:

- de gangen van de afdeling
- de balkons en dakterrassen, tenzij die door iemand worden gehuurd
- de trappenhuizen en galerijen
- de hallen
- de ingangen
- de noodtrappen
- de toegangswegen

Idealis kan de informatie in deel 5 veranderen. Dat kan ze doen nadat ze daarover heeft overlegd met de vertegenwoordigers van de huurder.



Bijlage 1: Opleveringsnormen

In deze bijlage lees je hoe je je kamer achterlaat aan het einde van de huur. Twijfel je? Stel gerust je vragen aan de klantbeheerder. Van alle onderdelen die je hieronder ziet, verwacht Idealis dat ze schoon zijn, voor zover dat mogelijk is. Iets is schoon als:

- er geen zand en stof ligt;
- het vetvrij is;
- het geen rookaanslag heeft;
- er geen eigen stickers of folie op zitten;
- er geen lijm- of zeepresten op zitten;
- er geen kalk op zit;
- het niet door iets anders vies is.

Centrale verwarming

De radiator, radiatorkraan en het leidingwerk zitten vast. Ze lekken niet, zijn heel en werken goed. Je draait de radiatorkranen dicht wanneer je de kamer of het appartement verlaat.

Elektrische, antenne- en internetaansluiting

Het materiaal zit vast en is heel. Het werkt goed en je hebt het niet geschilderd. In de natte ruimte en/of bij de keuken zit de constructie voor het licht aan het plafond. In je kamer zit een stopcontact met een haak aan het plafond.

Glas

In het glas zitten geen scheuren. Je hebt er niet op geschilderd of plastic op geplakt.

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 kamer of het appartement aanwezig.

Keuken(blok) en wandtegels

De keuken en de tegels aan de wand zijn heel en schoon. Dat geldt ook voor de keukenkastjes, die ook aan de binnenkant schoon zijn. De planken en eventueel de bestekbak zijn aanwezig. De onderdelen van de keuken werken goed en zitten vast. Denk daarbij aan kranen, laden en deurtjes. Op deze onderdelen zit geen kalk. De waterleidingen en afvoeren lekken niet. Je hebt geen van de onderdelen geschilderd.

Kozijnen, ramen, deuren en houtwerk

Deze onderdelen zijn allemaal schoon. Je hebt er geen stickers op geplakt. Ook zitten er geen plakresten op. Verder zitten er geen spijkers, schroeven of andere voorwerpen in. In de deur zitten geen spijkers, schroeven of andere voorwerpen. Heb je de onderdelen geschilderd? De verf ziet er glad uit en je kan er niet doorheen kijken. Je hebt geschilderd met lakverf van goede kwaliteit. Daarvoor heb je lichte kleuren gebruikt en je hebt netjes gewerkt. Kozijnen, ramen en deuren van kunststof, metaal of aluminium heb je niet geschilderd. Aan de buitenkant van je kamer staat boven je deur het juist kamernummer. Verlaat je de kamer? Dan sluit je ramen en deuren.

Plafond

Er zitten geen spullen aan het plafond die jij daar aan vast hebt gemaakt. Je hebt eventueel spinrag weggehaald. Het plafond heeft 1 lichte kleur en is glad geschilderd met latex.

Sanitaire onderdelen, tegelwerk, spiegel en planchet

Op de onderdelen zit geen kalk of verf. Er zitten ook geen scheuren in. De volgende onderdelen zitten vast, hebben geen kalk en werken goed:

- kranen
- stortbakken
- wc-bril
- wc-pot



- douchekop
- doucheslang
- spiegel en planchet
- ventilatierooster

Vloer en de afwerking daarvan

Je hebt je eigen vloerbedekking verwijderd. De vloer die Idealis heeft gelegd is vlak. Er ligt geen stof op en de vloer is verder ook schoon. Wat voor een vloer het is, hangt af van het gebouw. Je kan 1 van deze soorten vloer in de kamer of het appartement hebben:

- cementvloer
- plaatmateriaal (zoldertje Oude Eekmolenweg en Walstraat)
- vinyl- of viltvloerbedekking
- een combinatie van deze vloeren

Huur je een kamer of appartement in Wageningen?

Dan kan het zo zijn dat er in die kamer of dat appartement nog oude vinyl- of viltvloerbedekking ligt. Idealis adviseert om deze vloerbedekking als 'ondertapijt' te gebruiken. Zo bescherm je de cementvloer en de nieuwe vloer die je gaat leggen. Daarnaast voorkom je geluidsoverlast voor je onderburen. Voor de oude vloerbedekking rekent Idealis geen kosten. Idealis repareert deze vloerbedekking ook niet. Daarom adviseert Idealis om je nieuwe vloerbedekking alleen langs de randen te plakken met een lijm die oplost in water. Kamers of appartementen in het gebouw aan de Droevendaalsesteeg, de kamers met meubels van Idealis en kamers of appartementen gebouwd na 2011 hebben de oude vloerbedekking niet. Bij die kamers of appartementen betaal je servicekosten voor de vloerbedekking van marmoleum.

Wanden en de afwerking daarvan

In of op de wand zitten geen spijkers, schroeven, posters, stickers of andere voorwerpen. Er zit geen verf op oliebasis op de muur.

De meubels en gordijnen in je kamer

Huur je een kamer met meubels en gordijnen van Idealis? Dan zorg je ervoor dat alle meubels en gordijnen in goede staat zijn wanneer je uit je kamer gaat.

Tuin

Je laat de tuin netjes achter.



Bijlage 2: Informatie bij het Onderhoud-ABC

In deze bijlage lees je belangrijke informatie voor het onderhoud-ABC. Dat ABC hoort bij de huurvoorwaarden. Het ABC zelf vind je op www.idealis.nl.

Het algemene idee van het gebruik

Betaalt Idealis voor een reparatie of vervanging? Dan is dat meestal zo bij slijtage door normaal gebruik. Of als iets vervangen moet worden, omdat het te oud of stuk is. Jij betaalt als het een kleine herstelling is, of als reparaties nodig zijn, omdat je iets verkeerd gebruikt hebt of je niet aan de afspraken hebt gehouden. Of als je expres iets kapot hebt gemaakt of iemand voor wie jij verantwoordelijk was dat heeft gedaan.

Standaard prijslijst

Idealis gebruikt standaardprijzen voor reparaties of vervangingen in de kamer of het appartement als die nodig zijn als:

- je iets verkeerd hebt gebruikt;
- je iets expres kapot hebt gemaakt of als iemand voor wie jij verantwoordelijk was dat heeft gedaan;
- je je niet aan de afspraken hebt gehouden.

Zelf aangebrachte veranderingen

Van Idealis mag je zelf bepaalde dingen aanpassen op je kamer en in de gemeenschappelijke ruimten. In artikel 12 is geregeld wat je wel en niet mag. Hieronder zie je een uitgebreidere toelichting wat je niet mag aanpassen of repareren vanwege veiligheid, schade of een vermindering van de waarde. Idealis mag dit overzicht zelf aanpassen. Daarover overlegt ze eerst met vertegenwoordigers van de huurders. Wat je niet zelf mag aanpassen of aanbrengen:

- leidingen voor gas, water, elektriciteit, afvoer en verwarming
- gaskranen, -slangen en -afsluiters
- kranen, douchekranen, wastafels en douchekoppen
- schakelaars, stopcontacten en armaturen (constructies voor lampen). Daarbij horen ook de armaturen voor noodverlichting
- toiletpotten, stortbakken en afvoerputjes
- radiatoren met toebehoren
- mechanisch ventilatiesysteem
- zwakstroominstallaties
- plafonds, wanden en onderdelen die vastzitten met spijkers
- tegelwerk
- keukenblokken
- vloerbedekking die van Idealis is. Je mag je vloerbedekking ook niet op de vloerbedekking van Idealis lijmen of vastspijkeren.
- hang- en sluitwerk (zoals sloten en scharnieren) van kamer- en afdelingsdeuren, gebouwen, fietsenbergingen en motorstallingen
- kleine middelen om mee te blussen, rookmelders, brandblushaspels en -apparatuur
- balkons en dakterrassen met balustrades
- aansluitingen voor telefoon, internet en centrale antenne
- schoon metselwerk (het metselwerk dat je kan zien)
- schilderwerk in de natte ruimte (douche-, wc- en wasruimten)
- inventaris en witgoed van Idealis
- tuinmeubilair, bestrating en groene stroken
- borden langs het weg of voetpad, borden die uitleg geven en overige borden
- plakplastic op ramen
- stickers op bijvoorbeeld deuren, ramen en keukenkasten



Woon je in een gebouw voor PhD-studenten?

Dan mag je alleen met toestemming van Idealis een aanpassing doen. Om toestemming te vragen, gebruik je het aanvraagformulier. Dat vraag je aan bij de klantbeheerder. Idealis onderhoudt geen aanpassingen die je zelf hebt gedaan.

Bijlage 3: Onderhoud-ABC

Uitleg afkortingen

Idealis = Idealis (verhuurder)

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

H = Huurder



Onderhouds ABC voor kamers

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
A			
aanrecht zie keuken			
afdelingsinventaris door Idealis geplaatst			
• gasfornuis/oven/gascomfoor	visuele controle alle gastoestellen, is ook van toepassing op de niet internationale afdelingen (uitvoering planmatig 1 x per jaar)	Idealis	Idealis
	herstellen/vervangen	Idealis	S
	schoonmaak	H	H
• koelkast/vriezer	herstellen/vervangen	Idealis	S
	schoonmaak	H	H
• wasmachine	herstellen/vervangen	Idealis	S
	schoonmaken	H	H
• stofzuiger	herstellen/vervangen	Idealis	S
	schoonmaken incl. stofzakken verwisselen	H	H
• keukentafel/keukenstoelen	herstellen/vervangen	Idealis	S
	schoonmaken	H	H
afvoer(leidingen)/afvoerplug zie riolering			
afzuigkap zie ook mechanische ventilatieunit/-rooster			
• filter	schoonmaken/vervangen	H	H
• kap	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
	schoonmaken	H	H
• lamp	vervangen	Idealis	S
B			
balkon			
• vloer/hek/leuning/scherp	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
• balkon bij een kamer/keuken	schoonmaken	H	H
bed zie kamerinventaris			
behangwerk/structuurverf			
• behang binnen het gehuurde (kamer)	verwijderen	H	H
• behang binnen het gehuurde (kamer)	herstellen/vervangen/sauzen	H	H
• behang binnen het gehuurde (overige ruimtes)	herstellen/vervangen/sauzen (uitvoering	Idealis	50% S
• structuurverf op wanden/plafonds	herstellen/vervangen/sauzen	Idealis	50% S
bel(installatie)	alle herstellingen/vervangingen	Idealis	Idealis
bestrating > 2m2	kleine herstellingen tot 2 m2	Idealis	S
	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
• binnen het gehuurde (kamer)	herstellen/vervangen	Idealis	S
	schilderen	H	H
• binnen het gehuurde (overig)	herstellen/vervangen	Idealis	S
	schilderen (uitvoering planmatig)	Idealis	50% S
• buiten het gehuurde	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
	schilderen	Idealis	Idealis
bewegwijzering	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
bliksembeveiliging	herstellen/vervangen/keuren	Idealis	Idealis



Onderhouds ABC voor kamers

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
boekenkast zie kamerinventaris			
boiler zie warmwaterinstallatie			
brandblusser/overige blusmiddelen	alle herstellingen/vervangingen/keuringen	Idealis	Idealis
brievenbus	alle herstellingen/vervangingen in centrale hal of buiten op terrein	Idealis	Idealis
buitenkraan zie kranen			
buitenverlichting zie verlichting			
bureau/bureaustoel zie kamerinventaris			
C			
centrale verwarming incl. radiatoren/(thermostaat)	alle herstellingen/vervangingen	Idealis	Idealis
	bijvullen en ontluften	Idealis	S
D			
dak			
• 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
dakgoot	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
	schoonmaken	Idealis	Idealis
dakraam	alle herstellingen	Idealis	S
	dakraam vervangen	Idealis	Idealis
dakterras	kleine herstellingen tot 2 m2	Idealis	S
	herstellen/vervangen vanaf 2m2	Idealis	Idealis
	schoonmaak	H	H
deuren (van hout) zie ook kozijnen			
• binnen het gehuurde (kamer)	herstellen/smeren	Idealis	S
	vervangen	Idealis	Idealis
	schilderen	H	H
• binnen het gehuurde (overige ruimtes)	herstellen/smeren	Idealis	S
	vervangen	Idealis	Idealis
	schilderen (uitvoering planmatig)	Idealis	50% S
	schoonmaken	H	H
• buiten het gehuurde	herstellen/smeren/vervangen	Idealis	Idealis
	schilderen	Idealis	Idealis
douche zie sanitair			
draai (kiep,klep,val)ramen zie deuren/kozijnen			
drempel zie betimmeringen van hout			
E			
elektrische installatie			
binnen het gehuurde:			
• aardlekschakelaar	resetten	Idealis	S
• automatische zekering	resetten	Idealis	S



Onderhouds ABC voor kamers

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
• groepenkast	herstellen/ vervangen	Idealis	Idealis
• leidingen/bedradingen	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
• schakelmateriaal/wandcontactdoos/etc.	herstellen/vervangen	Idealis	S
• (smelt)zekeringen	vervangen	Idealis	S
• starters van tl armaturen	vervangen in verlichtingsarmaturen die door Idealis geplaatst zijn	Idealis	S
• tl buizen/lampen	vervangen in verlichtingsarmaturen die door Idealis geplaatst zijn	Idealis	S
noodverlichting:	herstellen/vervangen/keuren	Idealis	Idealis
• tl buis/lampen	vervangen	Idealis	Idealis
• starters	vervangen	Idealis	Idealis
buiten het gehuurde:	alle herstellingen/vervangingen	Idealis	Idealis
G			
galerij			
• galerijvloer/hek/leuning/scherm	schoonmaken	Idealis	S
	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
gasleiding/kraan	alle herstellingen/vervangingen	Idealis	Idealis
	visuele controle (uitvoering planmatig- 1x per jaar)	Idealis	Idealis
gasslang	alle herstellingen/vervangingen	Idealis	S
	visuele controle (uitvoering planmatig- 1x per jaar)	Idealis	S
gasfornuis/gasoven/gascomfoor	visuele controle (uitvoering planmatig - 1x per	Idealis	S
	herstellen/vervangen	H	H
glasbreuk incl. voorzetramen (bel storingsdienst 0317-413643)	alle herstellingen/vervangingen - glasverzekering melden via de storingsdienst Idealis	Idealis	S
glaswassen			
• binnenzijde buitengevel	schoonmaken - in het gehuurde	H	H
• buitenzijde buitengevel	schoonmaken - 1x per jaar	Idealis	Idealis
• overig buiten het gehuurde	schoonmaken	Idealis	S
gootsteen zie keuken			
gordijnen door Idealis aangebracht			
• gordijn	herstellen/vervangen	Idealis	S
• gordijn	schoonmaken/wassen - maximaal 40 graden	H	H
• rails/steunen	herstellen/vervangen	Idealis	S
graffiti			
• buiten het gehuurde	verwijderen	Idealis	Idealis
grijswaterinstallatie	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
H			
hang- en sluitwerk			
• binnen het gehuurde	herstellen	Idealis	S
	vervangen	Idealis	Idealis
• buiten het gehuurde	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
hanglamp zie kamerinventaris			
hang/legkast zie kamerinventaris			
hek(werken)/erfafscheidingen	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis



Onderhouds ABC voor kamers

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
Internet (Ziggo) Betaal je hiervoor in de servicekosten, bel Ziggo, ittdesk 085-0140470.	storingen - rechtstreeks melden bij Ittdesk	Ittdesk/ Ziggo	Idealis
• router	aanschaf/herstellen/vervangen	H	H
inventaris zie kamer-/afdelings-/tuininventaris			
K			
kamerinventaris op inventariskamers	alle herstellingen/vervangingen	Idealis	S
	schoonmaken	H	H
kast zie kamerinventaris			
keuken zie ook riolering			
• keukenblok/bovenkasten/ aanrechtblad /	alle herstellingen	Idealis	S
• aansluitstrip blad met tegelwand	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
	schoonmaken	H	H
kitwerk	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
kledinghaak zie kamerinventaris	herstellen/vervangen	Idealis	S
kledingrek/magneetbord zie kamerinventaris			
klepraam zie deuren/kozijnen			
koelkast/vriezer zie afdelingsinventaris			
kofferluik zie deuren/kozijnen			
kooktoestel indien aangebracht door Idealis / zie ook afdelingsinventaris	herstellen/vervangen	Idealis	S
	schoonmaken	H	H
kozijnen (van hout) zie ook deuren			
• buiten het gehuurde	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
• binnen het gehuurde	herstellen/vervangen	Idealis	S
• buitengevelkozijnen	schilderen - buitenzijde (uitvoering planmatig)	Idealis	Idealis
	schoonmaken -1x per jaar	Idealis	Idealis
• binnenzijde buitengevelkozijnen	schilderen - op kamer, zie draairamen en deuren	H	H
• binnendeurkozijnen (kamer)	schilderen - zie deuren en ramen	H	H
	schoonmaken	H	H
• binnendeurkozijnen (overige ruimtes)	schilderen (uitvoering planmatig)	Idealis	50% S
	schoonmaken	H	H
kranen (water)/stop/aftapkranen	herstellen/vervangen	Idealis	S
• buitenkraan - huurder is verantwoordelijk voor het treffen van voorzieningen tegen bevriezing	ontdooien bij bevriezing	Idealis	H
	herstellen bij bevriezing	Idealis	H
L			
lampen zie elektrische installatie			
lekkage melden bij klantbeheerder/of rechtstreeks de storingsdienst bellen			
leuning	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
lift	herstellen/vervangen/keuren	Kone	Idealis
	schoonmaken	Idealis	S
	storingen - melden bij klantbeheerder of rechtstreeks Kone bellen	Kone	Idealis



Onderhouds ABC voor kamers

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
luchtrooster zie mechanische ventilatie			
luik zie vloerluik			
M			
matras zie kamerinventaris			
magneetbord/kledingrek zie kamerinventaris			
mechanische ventilatie zie ook afzuigkap			
• afzuigventiel/ventilatirooster	herstellen/vervangen/inregelen	Idealis	Idealis
	schoonmaken	H	H
• filter	vervangen	Idealis	S
	schoonmaken	H	H
• unit en leidingwerk	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
	inregelen/werking controleren	Idealis	Idealis
metselwerken	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
	sauzen - op kamer	H	H
N			
naamplaatje	herstellen/vervangen	H	H
noodverlichting zie elektrische installatie			
O			
ongedieptebestrijding - zo spoedig mogelijk melden bij de klantbeheerder	bestrijden (als gevolg van overmacht/dreigende plaag op afdeling)	Idealis	Idealis
	bestrijden (beperkte bestrijding op kamer)	Idealis	S
oven zie afdelingsinventaris			
P			
planchet zie sanitair			
plafond zie stucwerk			
plinten zie betimmeringen van hout			
postvakken - indien door Idealis aangebracht	herstellen/vervangen	Idealis	S
R			
raamdorpel(stenen)	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
raamsluiting zie hang en sluitwerk			
radiator(knoppen) zie centrale verwarming			
ramen zie deuren/kozijnen			
riolering incl. hemelwaterafvoeren			
leidingen:			
• binnen het gehuurde	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
• buiten het gehuurde	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
• binnen het gehuurde tot standleiding	ontstoppen	Idealis	S
• buiten het gehuurde	ontstoppen	Idealis	Idealis
• putjes, zeefjes, rooster, plug, stop, sifon	schoonmaken (binnen het gehuurde)	H	H
• putjes, zeefjes, rooster, plug, stop, sifon	herstellen/vervangen (binnen het gehuurde)	Idealis	S
• putten/galerijdoorvoeringen	ontstoppen	Idealis	Idealis
	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
	schoonmaken	Idealis	S
• filters in leidingen	schoonmaken	Idealis	Idealis



Onderhouds ABC voor kamers

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
rookmelder op elektranetwerk aangesloten	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
S			
sanitair			
douche:			
• douchekraan zie kranen			
• douchekop	herstellen/vervangen	Idealis	S
• doucheslang	herstellen/vervangen	Idealis	S
• opsteekinrichting	herstellen/vervangen	Idealis	S
• doucheput(deksel)	herstellen/vervangen	Idealis	S
	ontstoppen	Idealis	S
• wastafel/fontein/uitstortgootsteen	vastzetten/herstellen	Idealis	S
	vervangen	Idealis	S
	ontstoppen	Idealis	S
• toiletpot	vastzetten	Idealis	S
	vervangen	Idealis	S
	ontstoppen	Idealis	S
• toilet doorspoelinrichting(stortbak)	herstellen	Idealis	S
	vervangen	Idealis	Idealis
• toiletzitting/bril	vastzetten/herstellen	Idealis	S
	vervangen	Idealis	S
• zeepbakje	vastzetten/herstellen	Idealis	S
	vervangen	Idealis	Idealis
• planchet	vastzetten/herstellen	Idealis	S
	vervangen	Idealis	S
sauswerk zie stucwerk/behangwerk/structuurverf			
schakelaar zie elektrische installaties			
scharnieren zie hang- en sluitwerk			
schilderwerk zie vermeldingen onder betreffende onderdeel			
schoonmaakonderhoud			
• binnen het gehuurde	schoonmaken	H	H
• buiten het gehuurde	schoonmaken	Idealis	S
• afdelingen Bornsesteeg	schoonmaken	Idealis	S
sleutel	bij verlies of extra exemplaar	Idealis/H	H
sluitwerk zie hang- en sluitwerk			
spiegel	herstellen/vervangen (bv. ophangconstructie/breuk)	Idealis	S
stofzuiger zie afdelingsinventaris			
stopcontact zie elektrische installaties			
stopkranen zie kranen			
stortbak zie sanitair			
structuurverf zie behangwerk			
stucwerk			



Onderhouds ABC voor kamers

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
• plafond kamer	sauzen (in witte tint)	H	H
	schoonmaken	H	H
	herstellingen vanaf 0,5 m2	Idealis	Idealis
• overige plafonds binnen gehuurde	sauzen (uitvoering planmatig)	Idealis	50% S
	schoonmaken	H	H
	herstellingen vanaf 0,5 m2	Idealis	Idealis
• wand	gaten vullen (binnen het gehuurde)	H	H
	herstellen/vervangen (vanaf 0,5 m2)	Idealis	Idealis
T			
tegelwerk			
• vloertegels/wandtegels binnen het gehuurde	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
	schoonmaken	H	H
• vloertegels/wandtegels buiten het gehuurde	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
	schoonmaken	Idealis	S
terras zie bestrating			
timmerwerken zie betimmeringen van hout			
tochtstrip zie hang- en sluitwerk			
toilet(bril/pot) zie sanitair			
trap			
• binnen of buiten het gehuurde door Idealis aangebracht	alle herstellingen/vervangen	Idealis	Idealis
trapeuning zie leuning			
trekkoord afdelingsdeur	herstellen/vervangen	Idealis	S
tuininventaris	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
tuinonderhoud	onderhoud/ wintersnoei	Idealis	S
	vervanging dode beplanting	Idealis	S
V			
vensterbank	herstellen	Idealis	S
	vervangen	Idealis	Idealis
ventilatie unit zie mechanische ventilatie			
ventilatioerooster zie mechanische ventilatie			
verkeersbord zie bewegwijzering			
verlichting zie elektrische installatie			
verlichtingsarmaturen zie ook elektrische installatie			
• binnen het gehuurde - door Idealis	herstellen/vervangen	Idealis	S
• buiten het gehuurde	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
vloer(afwerking)			
• kamer	herstellen (vullen van kleine gaten, vlak/ lijmvrj maken)	H	H
	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
• overige ruimten	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
vloerbedekking			
• inventariskamers, kamers Droevendaalse-steeg en nieuwbouw na 2011	herstellen/vervangen	Idealis	S



Onderhouds ABC voor kamers

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
• afdelingsgangen	herstellen/vervangen	Idealis	S
• afdelingskeuken	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
• bergingen	herstellen/vervangen	Idealis	S
• wasruimte	herstellen/vervangen	Idealis	S
• trappenhuis	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
• niet-inventariskamers	herstellen/vervangen (m.u.v. Droevendaal en nieuwbouw na 2011)	H	H
• sanitaire ruimte (niet tegelvloer)	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
vloerluik	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
vloertegels zie tegelwerk			
vluchtplan afdeling	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
voegwerk	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
voorzetramen zie glasbreuk			
W			
wandafwerking zie behangwerk/structuurverf			
• sanitaire ruimte (niet tegel)		Idealis	Idealis
wandstopcontact zie elektrische installatie			
wandtegels zie tegelwerk			
warmwaterinstallatie			
• boiler	alle herstellingen/vervangingen	Idealis	Idealis
• zonnecollector	alle herstellingen/vervangingen	Idealis	Idealis
waslijn(voorzieningen)	alle herstellingen	Idealis	S
	vervangingen	Idealis	S
wasmachine zie afdelingsinventaris			
wasmachineaansluiting	alle herstellingen	Idealis	S
	vervangingen	Idealis	Idealis
wastafel zie sanitair			
waterinstallatie zie kranen en sanitair			
• leidingen/afsluiters/pompen	alle herstellingen/vervangingen	Idealis	Idealis
• reduceerventiel	alle herstellingen/vervangingen	Idealis	Idealis
wc-pot(bril/zitting) zie sanitair			
Z			
zekering zie elektrische installatie			
zonnecollector zie warmwaterinstallatie			



Onderhouds ABC PhD-appartementen (Bassecour, Lombardi, Nobelweg, Pedelgebouw)

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
A			
aanrecht zie keuken			
afvoer(leidingen)/afvoerplug zie riolering			
afzuigkap zie ook mechanische ventilatieunit/ventilatiooster			
• filter	schoonmaken/vervangen	H	H
• kap	schoonmaken	Idealis	Idealis
	herstellen/vervangen	H	H
• lamp	vervangen	H	H
B			
balkon zie galerij			
• vloer/hek/leuning/scherf	schoonmaken	H	H
	kleine herstellingen	H	H
	vervangen	Idealis	Idealis
behangwerk/structuurverf			
• binnen het gehuurde	verwijderen	H	H
• binnen het gehuurde	herstellen/vervangen/sauzen	H	H
bel(installatie)			
de gemeenschappelijke installatie / bellentableau	alle herstellingen/vervangingen	Idealis	Idealis
het niet gemeenschappelijk deel	alle herstellingen/vervangingen	H	H
bestrating behorend bij de woning en op terrein	kleine herstellingen tot 2 m2	H	H
	herstellen/vervangen meer dan 2 m2/oppervlakte	Idealis	Idealis
betimmeringen van hout			
• binnen het gehuurde	herstellen/vervangen/schilderen	H	H
• buiten het gehuurde	herstellen/vervangen/schilderen	Idealis	Idealis
bewegwijzering in buitenruimten en algemene ruimten	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
bliksembeveiliging	herstellen/vervangen/keuren	Idealis	Idealis
boiler zie warmwaterinstallatie			
brandblusser/overige blusmiddelen door Idealis aangebracht	alle herstellingen/vervangingen	Idealis	Idealis
	keuringen	Idealis	Idealis
brievenbus			
• in centrale hal of buiten op terrein	alle herstellingen/vervangingen	Idealis	Idealis
• in voordeur woning	alle herstellingen/vervangingen	H	H
buitenkraan zie kranen			
buitenverlichting zie verlichting			
C			
centrale verwarming			
	bijvullen/ontluchten/herstarten	H	H
	storingen bel storingsdienst (0317) 413643	Idealis	Idealis
	alle herstellingen/vervangingen	Idealis	Idealis
	vervangen vulslang en wartels	H	H
overige woningen	alle herstellingen/vervangingen incl. radiatoren/thermostaat(knoppen)/voelers	Idealis	Idealis



Onderhouds ABC PhD-appartementen (Bassecour, Lombardi, Nobelweg, Pedelgebouw)

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
D			
dak			
• 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
dakgoot	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
	schoonmaken	Idealis	Idealis
dakraam	alle herstellingen	Idealis	Idealis
	vervangen	Idealis	Idealis
dakterras zie bestrating			
deuren/ramen (van hout) zie ook kozijnen			
• binnen het gehuurde	herstellen/smeren/afstellen/afstellen draai-/kiepramen i.o.m. klantbeheerder	H	H
	vervangen	Idealis	Idealis
	schilderen	H	H
	schoonmaken	H	H
• buiten het gehuurde	herstellen/smeren/afstellen	Idealis	Idealis
	schilderen	Idealis	Idealis
	vervangen	Idealis	Idealis
	schoonmaken op basis van schoonmaakcontract	Idealis	S
douche zie sanitair			
draai(kiep,klep,val)ramen zie en/ramen			
drempel zie betimmeringen van hout			
E			
elektrische installatie			
binnen het gehuurde:			
• aardlekschakelaar	resetten	H	H
• automatische zekering	resetten	H	H
• groepenkast	herstellen/ vervangen	Idealis	Idealis
• leidingen/bedradingen	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
• schakelmateriaal/wandcontactdoos/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
G			
galerij zie ook balkon			
• galerijvloer/hek/leuning/scherp	schoonmaken op basis van schoonmaakonderhoudscontract	Idealis	S
gasinstallatie vanaf meter tot gaskraan keuken of cv/ww ketel	herstellen	Idealis	Idealis



Onderhouds ABC PhD-appartementen (Bassecour, Lombardi, Nobelweg, Pedelgebouw)

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
gaskraan	herstellen/vervangen	H	H
gasleiding/kraan/slang/comfoor Nobelweg	visuele controle 1 x per jr., uitvoering planmatig	Idealis	Idealis
garagedeur	alle herstellingen/vervangingen	Idealis	S
glasbreuk glas buitengevels woningen en algemene ruimten voorzetrampen; bel storingsdienst 0317 - 413643	alle herstellingen/vervangingen	Idealis	S
glas(wassen) 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
gootsteen zie keuken			
graffiti buiten het gehuurde	verwijderen	Idealis	Idealis
H			
hang- en sluitwerk zie deuren/ramen			
• binnen het gehuurde	herstellen/smeren/afstellen/vervangen	H	H
• buiten het gehuurde (incl. elektrische deuropeners op entreedeuren)	herstellen/smeren/afstellen/vervangen	Idealis	Idealis
hek(werken)/erfafscheidingen	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
huisnummering	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
I			
intercominstallatie zie belinstallatie			
internet (Ziggo) Betaal je hiervoor in de servicekosten, bel Ziggo, ittdesk 085-0140470.	storingen - rechtstreeks melden bij Ittdesk	Ittdesk/Ziggo	Idealis
K			
keuken 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
kitwerk	herstellen	H	H
	vervangen uitvoering planmatig	Idealis	Idealis
klepraam zie deuren/ramen			
kozijnen (van hout)			
• binnen het gehuurde	schilderen/schoonmaken	H	H
• buiten het gehuurde	schilderen uitvoering planmatig	Idealis	Idealis
	schoonmaken tpv algemene ruimten	Idealis	S
kranen(water)/stop/aftapkranen	kleine herstellingen	H	H
	vervangen	Idealis	Idealis
• buitenkraan; huurder is verantwoordelijk voor treffen voorzieningen tegen bevriezing	ontdooien bij bevriezing/herstellingen door bevriezing	Idealis	H
L			
lampen zie elektrische installatie			
leuning			



Onderhouds ABC PhD-appartementen (Bassecour, Lombardi, Nobelweg, Pedelgebouw)

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
• binnen het gehuurde	kleine herstellingen aan dragers	H	H
	vervangen van de leuning	Idealis	Idealis
• buiten het gehuurde	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
lift	herstellen/vervangen/keuren	Idealis	Idealis
	schoonmaken op basis van schoonmaakonderhoudscontract	Idealis	S
	storingen melden bij klantbeheerder of rechtstreeks Kone bellen	Kone	Idealis
lichtkoepel	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
luchtrooster zie ventilatieroosters			
luik zie vloerluik			
M			
mechanische ventilatie unit zie ook afzuigkap			
• afzuigventiel zie ook mechanische ventilatie unit/	schoonmaken/herstellen/vervangen	H	H
• filter	vervangen/schoonmaken	H	H
• unit en leidingwerk	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
	inregelen/werking controleren uitvoering planmatig	Idealis	Idealis
metselwerken	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
N			
naamplaatjes 1-malige verstrekking bij ingang	aanleveren	Idealis	Idealis
noodverlichting zie elektrische installatie			
O			
ongediertebestrijding z.s.m. melden bij klantbeheerder ten gevolge van overmacht/	bestrijden	Idealis	Idealis
	bestrijden beperkte bestrijding binnen gehuurde	H	H
P			
planchet zie sanitair			
plafond zie stucwerk			
plinten zie betimmeringen			
R			
raamdorpel(stenen)	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
radiator(knoppen) zie centrale verwarming			
ramen zie deuren/ramen			
regenpijp zie riolering			
riolering 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



Onderhouds ABC PhD-appartementen (Bassecour, Lombardi, Nobelweg, Pedelgebouw)

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
• filters in leidingen	schoonmaken/herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
rookmelder op elektranetwerk aangesloten	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
S			
sanitair			
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
• 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
sauswerk zie stucwerk/behangwerk/structuurverf			
schakelaars zie elektrische installaties			
scharnieren zie hang- en sluitwerk			
schilderwerk zie vermeldingen onder betreffende onderdeel			
schoonmaakonderhoud			
• binnen het gehuurde	schoonmaken	H	H
• buiten het gehuurde	diverse algemene ruimten schoonmaken	Idealis	S
schotelantenne toestemming voor ZAV aanvragen bij Idealis			
sleutel	bij verlies of extra exemplaar	Idealis/H	H
spiegel	kleine herstellingen ophangconstructie	H	H
	vervangen verwerking	Idealis	Idealis
stopcontact zie elektrische installaties			
stopkranen zie kranen			
stortbak zie sanitair			
structuurverf zie behangwerk/stucwerk			
stucwerk binnen het gehuurde			
• plafond/wand	sauzen/schoonmaken	H	H
	kleine herstellingen	H	H
	herstellingen vanaf 0,5 m2	Idealis	Idealis
T			
tegels binnen het gehuurde			



Onderhouds ABC PhD-appartementen (Bassecour, Lombardi, Nobelweg, Pedelgebouw)

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit-gevoerd door	Voor rekening van
• vloertegels/wandtegels	herstellen/vervangen los zittende tegels	Idealis	Idealis
	gaten vullen	H	H
	schoonmaken	H	H
terras zie bestrating			
timmerwerken zie betimmeringen van hout			
tochtstrip zie hang- en sluitwerk			
toilet(bril/pot) zie sanitair			
trap			
• binnen het gehuurde	kleine herstellingen	H	H
	vervangen	Idealis	Idealis
• buiten het gehuurde	alle herstellingen/vervangingen	Idealis	Idealis
trapleuningen zie leuningen			
tuininventaris	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
tuinonderhoud	onderhoud/wintersnoei	Idealis	S
	vervangings dode beplanting	Idealis	S
V			
vensterbank	herstellen	H	H
	vervangen	Idealis	Idealis
ventilatie unit zie mechanische ventilatie unit			
ventilatie-roosters in ramen en deuren	schoonmaken	H	H
	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
verlichting zie elektrische installatie			
verlichtingsarmaturen zie elektrische installatie			
vloer(afwerking)	herstellen/vullen kleine gaten, vlak en lijmvrij	H	H
vloerluik	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
vloertegels zie tegelwerk			
vluchtladder	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
voegwerk	herstellen/vervangen	Idealis	Idealis
voorzetramen zie glasbreuk			
vulslang zie centrale verwarming			
W			
wandafwerking zie behangwerk/structuurverf			
wandstopcontact zie elektrische installatie			
wandtegels zie tegelwerk			
warmwaterinstallatie			
• boiler	alle herstellingen/vervangingen	Idealis	Idealis
• combiketel zie centrale verwarming			
wasmachineaansluiting	alle herstellingen	H	H
	vervangen	Idealis	Idealis
wastafel zie sanitair			
waterinstallatie zie kranen en sanitair			
wc-pot(bril/zitting) zie sanitair			



Onderhouds ABC PhD-appartementen (Bassecour, Lombardi, Nobelweg, Pedelgebouw)

Onderdeel	Activiteit	Wordt uit- gevoerd door	Voor rekening van
Z			
zekering zie elektrische installatie			
zonwering toestemming voor ZAV aanvragen bij Idealis			



Part 1. Tenancy Terms and Conditions – rooms in Wageningen and Ede and PhD apartments

Article 1 General

1.1 These tenancy terms and conditions contain a number of terms that require some explanation:

Tenant:	The person who is renting accommodation from Idealis in accordance with the tenancy agreement.
Lessor:	Idealis.
Subletting:	The written agreement that you may allow another person to use your room temporarily. This is only possible if you have obtained permission from Idealis.
Housing manager:	The person who looks after the building on behalf of Idealis and who the residents can approach if they have any questions. The housing manager looks after the fixtures and fittings inside the building.
Corridor:	A group of rooms. Idealis decides on the division into corridors.
Building:	A group of corridors. Idealis decides on the division into buildings.
Corridor representative:	The person elected by the tenants to represent their corridor or the residents of their dwelling.
Tenants' representative:	The person elected by the tenants to represent their building.
Student Flat Organisation:	The SFO represents the tenants of Idealis.

Article 2 Scope of these terms and conditions

- 2.1 These General Tenancy Terms and Conditions form an integral part of the tenancy agreement that you are signing or have already signed.
- 2.2 In the event of the provisions of the tenancy agreement deviating from those of the General Tenancy Terms and Conditions, the provisions of the tenancy agreement take precedence.
- 2.3 Idealis may make changes to these General Tenancy Terms and Conditions provided that these changes are reasonable. The tenant is bound by such changes.

Article 3 More than one tenant

- 3.1 If the tenancy agreement has been concluded with more than one tenant, each of them has an independent and full tenancy right that can be exercised simultaneously and with due regard for each other's rights.



- 3.2 Each of the tenants is jointly and severally liable for the entire amount of the rent and for all other obligations arising for him and the other tenant(s) under this agreement and the law.
- 3.3 The rent, the costs of individually metered utilities (if present) and the service costs are payable once only by all tenants jointly. If the tenancy agreement with one of the tenants is terminated, the other tenant will continue to owe the entire amount of the rent, the costs of individually metered utilities (if present) and the service costs.
- 3.4 To terminate the tenancy agreement, all tenants who are named in the tenancy agreement must give separate notice of termination.
- 3.5 If, under the law or the tenancy agreement, Idealis has a certain obligation towards you, it may fulfil this obligation vis-à-vis any one of the tenants. The tenants are then responsible for settlement amongst themselves.
- 3.6 If only one of the tenants gives notice to terminate the tenancy agreement, the other tenant remains liable for payment of the entire amount of the basic rent and the full service costs.
- 3.7 If you no longer wish to rent the room or apartment as a result of a divorce or legal separation, you must inform Idealis of this in writing immediately following the legal ruling in which this pronouncement becomes final and conclusive. Until you have made this notification you remain liable for payment of the entire amount of the rent and the full service costs, as well as the associated obligations. The above also applies if you have terminated a registered partnership. If you are a co-tenant and wish to continue the tenancy agreement as the tenant, notify Idealis of this immediately.

Article 4 Transfer and acceptance of the rented property

- 4.1 You can move into the room or apartment you are renting from noon (12:00 PM) on the day on which your agreement takes effect. Idealis may only deviate from this arrangement in situations that are outside its control (force majeure).
- 4.2 You can collect the keys from the housing managers at Bornsesteeg 22. Keys may be accepted from the previous tenant in the case of rooms where the other residents choose the new tenant themselves. In cases where residents don't choose the new tenants themselves, do not accept keys from the previous tenant. In this case you accept the room in the condition it is in when you receive the key.
- 4.3 In most buildings Idealis does not check the room or apartment that you are renting. Appendix 1 to these General Tenancy Terms and Conditions sets out the requirements that the room or apartment must satisfy. If you notice that the room or apartment does not meet all these requirements, let the housing manager know within 5 working days of receiving the keys (according to Article 4.2). If you do not inform the housing manager within 5 working days, that means you have accepted the room or apartment and any fixtures, fittings and furnishings you are renting from Idealis.
- 4.4 The housing manager will check the room in the following buildings:
 - Asserpark
 - Hoevestein
 - Dijkgraaf
 - Marijkeweg
 - Haarweg



Article 5 Tenant's payment obligation

- 5.1 You pay the entire amount of the rent, any costs of individually metered utilities and service costs in advance. That means you pay the rent before the first day of the month. Use the payment information provided by Idealis to make the payment.
- 5.2 If your payment is late, the law requires you to pay interest on the outstanding amount owed to Idealis. If you fall behind with your rent payments, each payment you make is deducted from the debt that has been outstanding for the longest time.
- 5.3 Idealis may adjust the basic net rent annually in accordance with the law.
- 5.4 Any offsetting by the tenant is excluded, except as referred to in Article 7:206(3) of the Dutch Civil Code.

Article 6 Costs of individually metered utilities and service costs

- 6.1 You pay an advance amount every month for the costs of individually metered utilities (if present) and service costs.
- 6.2 Every year you receive a statement from Idealis on which all the costs of individually metered utilities and service costs are shown. If there is a difference between the costs that Idealis has incurred and the amount you have paid in advance, Idealis will settle this difference.
- 6.3 Idealis may adjust the amount you pay in advance for the costs of individually metered utilities and service costs. This adjustment must be reasonable. For an explanation of the statement see Article 30.
- 6.4 Idealis may make changes to the supply of goods or services and the associated advance amount if the change relates to goods and services that can only be supplied to a number of tenants jointly and has been approved by at least 70% of the tenants. If you do not agree with this change, within eight weeks of receiving the written notification from Idealis you can refer the matter to court for a decision on the reasonableness of the proposal.
- 6.5 The previous article relates, amongst other things, to goods and services such as movable solar panels that, for reasons linked to (cost-)efficiency, a possible project-based approach or the level of sustainability envisaged, can only reasonably be provided to a number of tenants jointly.
- 6.6 In the following situations Idealis may make a change to the supply of goods or services and the associated advance amount without 70% of tenants having agreed to the proposal:
 - Idealis' interest in making the change is so great that, after both parties' interests have been reasonably considered, you are required to give your consent and;
 - Idealis has informed you about the change in good time and has consulted with you and the tenants' organisation.

Article 7 The general obligations of the lessor

If you ask Idealis to repair defects in the room or apartment that you are renting, Idealis is obliged to do so. In certain situations Idealis is not required to take this action, namely if:

- it is impossible to repair the defects.
- based on a reasonable assessment, the repairs are not worth the high costs involved.



- it is your responsibility to repair the defects under:
 - the law
 - this tenancy agreement

In Appendix 2 you can see which items you are responsible for maintaining and which items are the responsibility of Idealis. You agree to this division of responsibility.

Article 8 The general obligations of the tenant

- 8.1 You must look after the room or apartment that you are renting, but also the area around it, including the communal areas.
- 8.2 You must take out contents insurance yourself and keep it in place. In the event of a loss that is covered by your contents insurance, you must contact your insurer first.
- 8.3 You must use the room or apartment for its intended purpose, namely as residential accommodation. You must ensure that your neighbours are not inconvenienced by you, your fellow residents in your household, your pets or any visitors. This covers any disturbance coming from your room or apartment and the communal areas, but also from areas around them or in the immediate vicinity thereof. You will find the other rules concerning occupation and the rules of use, e.g. relating to fire safety, at www.idealis.nl.
- 8.4 You must not use the room or apartment to run a business and must not carry out any commercial activities from it.
- 8.5 You must ensure the room or apartment that you are renting is fitted out appropriately. If you have neighbours above or below you, make sure that you lay a floor covering that dampens noise sufficiently. In this way you will avoid causing any disturbance to your neighbours. It is not permitted to use nails or screws in the floor. These could damage cables and pipes. Idealis therefore recommends that your new floor covering is glued along the edges only using a water-soluble adhesive.
- 8.6 If you are renting a room that is furnished and equipped with a floor covering and curtains, you can read about how to handle the furniture, floor covering and curtains in Article 12.9.
- 8.7 You must behave respectfully towards employees of Idealis or of companies engaged by Idealis. That means you must not act in a – verbally or physically – aggressive manner or behave inappropriately in any other way. If you do, Idealis will take legal or other measures. These may result in termination of the tenancy agreement.
- 8.8 You must live in the room or apartment that you are renting yourself. The room or apartment must be your sole principal residence.
- 8.9 The accommodation is intended to be occupied by one person. You must therefore live there on your own. No one else may live in the room with you. Idealis may carry out inspections to ensure this is the case. In this way Idealis prevents too many people from living in a room or apartment.
- 8.10 A limited number of rooms or apartments may be rented by two people. You can find a list of these on the Idealis website. Both residents must belong to Idealis' target group.
- 8.11 If Idealis ascertains overcrowding, you will be fined an amount equal to one month's rent, and you must terminate the tenancy agreement within one month.
- 8.12 In or in the vicinity of the room or apartment that you are renting it is prohibited to:
 - grow, dry or harvest cannabis;
 - carry out any other activities that are punishable under the Opium Act. You must not therefore have any drugs in your possession.



In or in the vicinity of the room or apartment that you are renting' means:

- the room or apartment that you are renting
- the communal areas
- the general areas
- the garden or outdoor areas
- the freely accessible areas
- the other areas.

If you break these rules, Idealis will impose a fine of € 2,500. For each day on which you continue to breach the rules, a further € 50 will be added to this. The amount can rise to a maximum of € 7,500, without prejudice to the right to claim additional compensation if the damage exceeds the amount of this penalty clause, as well as the right to demand dissolution (termination) or performance of the tenancy agreement. If Idealis invokes this penalty clause, it cannot also invoke another penalty clause in these General Tenancy Terms and Conditions in respect of the same infringement. Such breaches of the rules can also result in the termination of the tenancy agreement.

- 8.13 You must keep the room or apartment that you are renting, and the communal areas, properly clean. If the housing manager asks you to clean the common rooms better, you follow the instructions. If you do not keep the common rooms clean, Idealis will have them cleaned at the expense of the tenants living on the corridor.
- 8.14 If you have a garden, you must use it as an ornamental or vegetable garden and ensure that it is presentable, which will be determined at Idealis' discretion. You must not plant any trees, shrubs or other plants that could cause a nuisance. When you move out Idealis will be entitled to remove any trees and/or tall plants that you have planted (or to have these removed) at your expense.
- 8.15 You must not use the garden, or any other rented (outdoor) area(s), for the storage of motor vehicles, boats, caravans, trailers, goods, waste or other items of any kind. It is also not permitted to use the communal areas for the storage of bicycles, waste, hazardous or environmentally harmful products or substances or other items of any kind. If you use them for this purpose, the lessor may remove these items at your expense.
- 8.16 It is not permitted to possess, store or keep in the rented property any hazardous or environmentally harmful products or substances, including, but not limited to, legal/illegal fireworks, nitrous oxide, chemicals not intended for domestic use and other similar products or substances.
- 8.17 You must comply with the fire safety requirements of the Municipality of Wageningen or Ede.
- 8.18 You must not organise large parties in the room or apartment that you are renting without permission from Idealis. Idealis understands 'large party' to mean a party that causes inconvenience for neighbours, e.g. if music can be heard outside. If you break this rule, Idealis will impose a fine of € 2,500, plus € 50 per day for each day on which the infringement continues, up to a maximum of € 7,500, without prejudice to the lessor's right to demand performance and/or compensation for damages. If it invokes this penalty clause, the lessor cannot also invoke another penalty clause in these General Tenancy Terms and Conditions in respect of the same behaviour. Such breaches of the rules can also result in the termination of the tenancy agreement.
- 8.19 You must show proof of your identity when asked to do so by Idealis in order to carry out its tasks.
- 8.20 You must grant Idealis, or persons designated by Idealis, access to the rented property to allow Idealis to check that you are complying with the obligations under these General Tenancy Terms and Conditions or to allow Idealis to carry out possible work or to allow meter readings to be taken, etc.



Article 9 Minor maintenance

You take care of any minor repairs yourself. Maintenance for which you pay a fee is carried out by Idealis on your behalf. You can find out who is responsible for maintenance in the ABC Maintenance list. Any maintenance that you have to take care of yourself in accordance with the ABC Maintenance list must be carried out properly. You must follow the rules and instructions issued by Idealis or other organisations, e.g. contractors and painters.

Article 10 Use of and access to rooms

10.1 You must comply with the following rules:

- you must not enter areas that are not intended to be lived in or used by you as a tenant;
- under no circumstances may you go onto the roof; the windows and doors to the roof are not fire escape routes;
- you must only use the heating system installed by Idealis to heat the room or apartment that you are renting;
- you must not use appliances with a wattage higher than the customary level for domestic use.

10.2 You must respect the rights of your fellow residents when using the communal areas.

10.3 You must use the communal areas for their intended purpose. If you want to use them for something else, ask Idealis for permission first.

10.4 Do not throw any objects out of or from the building. If you do, you will be fined € 2,500 without prejudice to the lessor's right to demand performance and/or compensation. If Idealis invokes this penalty clause, it cannot also invoke another penalty clause in these General Tenancy Terms and Conditions in respect of the same infringement. Such breaches of the rules can also result in the termination of the tenancy agreement.

10.5 You may keep small pets provided that they can be kept in your room. If your pet causes a nuisance, you must remove it as soon as Idealis asks you to do so.

10.6 In the event of fire, follow the instructions of the emergency services.

10.7 If Idealis issues instructions to ensure an orderly state of affairs in and around the building, you must follow them.

10.8 You must take measures to prevent damage to the rented property, in particular in the event of fire, storm, flooding or frost.

10.9 If you notice that your room, apartment or the communal areas has/have defects or is/are at risk of being damaged, report this to Idealis immediately, regardless of how the defect or damage was caused and who caused it. If you fail to do so, Idealis may oblige you to reimburse the cost of the damage caused.

10.10 You must ensure that areas forming part of escape routes are kept clear at all times. Do not place any objects in these areas. You must also not place any objects in circulation areas. If you do, Idealis will assume that you no longer want them. Idealis will take the objects away after asking you to remove them yourself. In Part 5 of these General Tenancy Terms and Conditions you can find out in which areas the above rules apply.



- 10.11 You must park your vehicle in designated areas only. Idealis understands 'vehicles' to refer to, amongst other things, bicycles, cars, motorcycles, scooters, caravans, trailers, buses, boats and camper vans.
- 10.12 Vehicles that are not currently in use or are not in working order must not be left in the car park or bike sheds belonging to the building. You must remove them as soon as Idealis asks you to do so. You do not put them back at a later time. If you fail to take the vehicle away, Idealis may remove it at your expense. If the owner cannot be identified, Idealis may remove the vehicle without any notification.
- 10.13 Barbecues and fire pits are only permitted in places designated for that purpose by Idealis. It is not allowed to burn waste materials.

Article 11 Cooperation with (urgent) work and renovations

- 11.1 You must ensure that Idealis is able to inspect the room or apartment that you are renting for defects. You must allow an Idealis employee to check whether you are keeping to the agreements. This person may also be someone who does not work for Idealis, but who has been asked by Idealis to perform the inspection.
- 11.2 You must allow Idealis to carry out (urgent) work on your room or apartment or the communal areas. For example in the event of emergencies or to take pest control measures.
- 11.3 You must allow access to all persons who are carrying out inspection visits or performing work for Idealis. These persons will provide proof of their identity.
- 11.4 If Idealis wants to renovate all or part of the building of which the rented property forms part, you will receive a written proposal. When 70% or more of the tenants of the building who have responded have agreed, it can be assumed that the proposal is reasonable. If you do not agree to the proposal, but have also not referred the matter to court for a decision within 8 weeks of the written notification, you are obliged to cooperate fully with the performance of the work.
- 11.5 Idealis will schedule visits and work on weekdays. It will only deviate from this in exceptional cases. You will be notified in advance if employees or contractors will need to access your room. Together with the tenants' organisation, Idealis has drawn up a code of conduct for the execution of work.
- 11.6 Work that helps to improve the sustainability of the dwelling or the building to which the room or apartment belongs may be designated by Idealis as urgent work, as referred to in Article 11.2 of these tenancy terms and conditions. Such work may include connecting the rented property to a heating network or sustainable, collective heat source or possible preparatory work to make your room or apartment gas free. If work that helps to improve the sustainability of the room or apartment is also intended to enhance your enjoyment of the accommodation, the installed facilities may also be designated by Idealis as renovations and/or improvements, as referred to in Article 11.5 of these terms and conditions.
- 11.7 You are not entitled to a reduction in the rent or to compensation as a result of (urgent) work, renovations or improvements.



11.8 You agree to Idealis having a spare key for:

- the door to the corridor
- the front door of the building
- the door to your room

Idealis or the emergency services will only use this key in emergencies, e.g. in the event of fire, leaks or flooding. In such situations they do not need to obtain permission again from you or a housemate. Idealis may also use the key to carry out work in communal areas.

In addition, Idealis may use the key to carry out work in your room if you have consented to or have not objected to this.

Article 12 Changes and additions made by the tenant

12.1 If you want to make changes or additions to the rented property, you need written permission from Idealis. Idealis will attach conditions to such permission, relating to matters such as:

- which materials you can use and the required quality level;
- how to prevent damage to your room or apartment or to the building;
- government regulations;
- how to maintain what you have changed;
- how to deal with urgent work or renovations;
- how to ensure that others are not inconvenienced by the change;
- insurance, tax and liability.

If Idealis grants permission, we will indicate whether you need to remove the change at the end of the tenancy.

12.2 You must make the changes for which Idealis has granted permission in a proper manner. The applicable rules must be adhered to.

12.3 You are liable for any damage you cause when making the changes. That means you must reimburse other persons for any damage they suffer. Idealis is not liable for this.

12.4 You must maintain the changes you have made. If something goes wrong, you are responsible for resolving the problem.

12.5 If, at the end of the tenancy, you have not removed the changes despite an agreement to the contrary, or if you have not repaired any damage caused or have not removed all your property, Idealis will do this at your expense. This also applies to any changes or additions that you have taken over from the previous tenant.

12.6 You do not need permission for minor changes or additions to the interior of the rented property that can easily be reversed without incurring any costs.

12.7 You may not make any changes or additions that may cause danger, nuisance or hindrance to Idealis or others. If you have made changes without obtaining permission, you must remove them as soon as Idealis asks you to do so.

12.8 Minor changes include, for example, painting your room or apartment or replacing the floor covering, provided that you do not rent this from Idealis.

12.9 If you rent a furnished room or a room equipped with floor covering and curtains from Idealis, we take care of the maintenance and replacing the furniture or floor covering is not permitted. You are also not allowed to (re)paint the walls. The furniture must remain in the room.

12.10 Article 7:215(1), (2), (4) and (5) of the Civil Code does not apply in the case of changes to the exterior of the rented property.



- 12.11 You must not make any changes to the outside of the room or apartment that you are renting unless you have obtained permission from Idealis. The same applies to the building in which you are living.
- 12.12 It is not permitted to plant climbing plants or other vegetation against the outer wall.

Article 13 Damage

- 13.1 You are liable for any damage caused to the rented property during the rental period, including the exterior, if you have failed to comply with an obligation under the tenancy agreement. Idealis assumes that all damage has been caused by your own actions, unless you can prove that is not the case. You are also liable if your visitors cause damage to the rented property during the rental period. The above also applies for damage to wires, cables and pipes in the floor of the room or apartment that you are renting.
- 13.2 Idealis is not liable for damage caused to you or your property or that of your housemates by storm, frost, lightning strike, heavy snowfall, floods, a rise or fall in the groundwater level, atomic reactions, armed conflicts, civil wars, uprisings, civil disturbances, acts of war and other emergencies.
- 13.3 Idealis is not liable on the basis of Articles 6:173 and 6:174 of the Civil Code. These articles govern liability for people and property.
- 13.4 You are responsible for any damage caused in the areas referred to in Part 5, unless you can demonstrate that the damage is not your fault. Idealis will then attempt to obtain reimbursement for the costs of the damage from the person(s) responsible. If Idealis is unable to determine who caused the damage, the residents of the corridor will pay the costs jointly.
- 13.5 You must report any damage to Idealis as quickly as possible.
- 13.6 If you cause damage to the rented property, for example during a large-scale party, Idealis will claim compensation for any losses it incurs as a result of the breach. In addition, you will pay a penalty of €75 per violation.

Article 14 End of the tenancy agreement

- 14.1 You can give notice to terminate the tenancy agreement on any day of the month. The notice period is one month. The tenancy agreement can only end on a Monday, Tuesday, Wednesday or Thursday. The last day of the tenancy agreement also cannot fall on a national public holiday. You can give notice to terminate your tenancy agreement:
- via the Idealis app
 - via My Idealis;
 - by registered letter;
 - by registered email.
- 14.2 You are obliged to allow the next tenant to view your room and communal areas. Even if Idealis wishes to sell the property after the end of the tenancy, you must give any interested parties the opportunity to view it.
- 14.3 If Idealis wishes to terminate the tenancy agreement with you, you will receive a registered letter or an official notification from a bailiff. In this Idealis will indicate why it wants to terminate the tenancy agreement. The notice period is a minimum of three months. A further month is added to the notice period for each year that the agreement has been in force, up to a maximum of six months.



14.4 You must inform Idealis of your new address and email address.

Article 15 Giving possession of the accommodation at the end of the rental period

15.1 At the end of the tenancy agreement you must leave the room or apartment that you are renting empty and in a clean condition in accordance with the agreements in Appendix 1. You must ensure that any fixtures, fittings and furnishings belonging to Idealis are left in good condition in the room or apartment.

15.2 The room or apartment that you rented is in good condition if:

- you have complied with your obligation to repair damage and maintain the room or apartment; you can read about this in Article 12 and Article 13;
- you have repaired all damage for which you are liable;
- any changes that do not have to be reversed are in good condition;
- normal wear and tear is at the risk and expense of Idealis.

15.3 You must hand in the keys you received from Idealis to the housing manager on the last day of your tenancy agreement at the latest. The keys must be handed in before noon (12:00 PM). After this time you are no longer allowed into the room or apartment. In cases where other residents choose new tenants, the keys may be handed to the new tenant. You must ensure that you have fulfilled all payment obligations by the end of the tenancy agreement.

15.4 If you have not left your room or apartment empty, clean and in good condition, Idealis may carry out the necessary work to rectify this at your expense. Other damage caused by negligence on your part will also be for your account.

15.5 Idealis is not under any obligation to store your property. Idealis is entitled to remove any items at your expense and is not liable for the loss of or damage to such property.

15.6 Article 15.4 does not apply to movable property that you have transferred to the new tenant, provided that you have informed us of this in writing.

Article 16 Information

16.1 You are entitled to have a say in Idealis' policy and its management activities. You will find information about this in the articles of association of Idealis, the cooperation agreement between the tenants and Idealis and the standing orders.

16.2 Idealis must provide you with information about its policy and how it is implemented if this could be important for you.

Article 17 Fines and collection costs

17.1 If you fail to comply with the agreements set out in these General Tenancy Terms and Conditions, you will owe an immediately payable penalty of € 25 per calendar day, up to a maximum of € 15,000. You will, however, still be required to comply with the General Tenancy Terms and Conditions. You will also not be entitled to demand any performance and/or compensation. This general penalty clause will not apply if an infringement is linked to a specific fine. The fine will be payable to Idealis without the need for legal intervention for each day on which the infringement continues.



- 17.2 If Idealis has to incur costs to recover a claim against you out of court, these are referred to as extrajudicial costs. You have to pay these costs if you fail to comply with the agreements. Idealis will determine these costs on the basis of the Extrajudicial Collection Costs Reimbursement Decree.
- 17.3 From the day on which you fail to comply with the agreements you will owe interest on the amount due. You will also owe a payment for reasonable collection costs, with due consideration for Article 6:96(2) to (6) of the Civil Code. The level of the collection costs owed is calculated in accordance with Article 2 of the Extrajudicial Collection Costs Reimbursement Decree, with a minimum of € 40.

Article 18 Subletting

Idealis uses the concept of subletting. According to the Dutch Tax Authority, subletting only applies if the primary tenant also resides in the dwelling. If the primary tenant does not temporarily occupy the dwelling themselves and rents out the entire dwelling to another tenant, this is referred to as onward renting (or "on-letting"). We use the term subletting instead, because this is a well-known and clear concept term.

- 18.1 You must not let the room or apartment that you are renting to another person without written permission from Idealis. You must also not allow other persons to use the room or apartment. If you would like permission to sublet your accommodation, complete the Idealis form "Request for subletting room/house".
- 18.2 A request for permission must be submitted in writing, stating the name of the subtenant, the subletting price and the commencement date of the subletting agreement. Idealis may attach conditions to its permission. The general rules on subletting and the rules that apply to you and the subtenant can be found in the form "Request for subletting room/house".
- 18.3 The following rules apply to subletting in all cases:
- The subletting is for a temporary period.
 - You remain liable for complying with the obligations in your tenancy agreement with Idealis. This applies throughout the whole subletting period.
 - You must ensure that the subtenant leaves the room or apartment at the end of the subletting period.
 - You must include a 'diplomat clause' in your agreement with the subtenant. This means that you set out clearly when the subtenant must leave the room or apartment empty for you. In this case 'empty' means that his or her belongings have been removed.
 - Your corridor's contact person must also agree to the subletting in cases where residents can choose the new tenants themselves.
 - You are not allowed to ask for a higher rent than you pay to Idealis. You may request a reasonable fee for the use of your belongings.
 - Idealis only gives permission. It is not therefore a party to the agreement between you and the subtenant.
 - The subletting tenant is part of the target group of Idealis
- 18.4 If you have sublet the room or apartment or allowed other persons to use it without permission from Idealis, it is your responsibility to demonstrate that the room or apartment remained your principal residence at all times.
- 18.5 If Idealis determines that you have sublet (or onward rented) the room or apartment without permission, you must terminate the tenancy agreement within one month, you will be fined €500, and you will be placed on a blacklist preventing you from renting from Idealis in the future.



- 18.6 If you break the rules of this article, Idealis will impose a fine of € 2,500, plus € 50 for each day on which you continue to infringe the rules. The amount can rise to a maximum of € 15,000, without prejudice to the lessor's right to demand performance and/or compensation. If it invokes this penalty clause, Idealis cannot also invoke another penalty clause in these General Tenancy Terms and Conditions in respect of the same infringement. Idealis may also claim back any profit that you have made from the subletting. Such breaches of the rules can also result in the termination of the tenancy agreement.
- 18.7 Idealis is entitled to ask who is living in your room. You must then provide this information.

Article 19 Internet

If applicable, Ziggo is the internet and telephone service provider. To use wi-fi, you will need to purchase a router yourself.

Article 20 Taxes and other levies

- 20.1 You also have to pay the following taxes or other levies, even if Idealis is the party assessed for the payment thereof, unless it has been laid down by law that you are not required to pay them:
- the waste collection levy and water board charges, insofar as these charges relate to the actual use of the rented property and the actual joint use of communal areas;
 - other existing or future taxes, municipal taxes on encroachments on or above public land, charges, levies and fees relating to the rented property and/or property of the tenant;
 - environmental levies, including the surface water pollution levy and the wastewater purification costs contribution, tax assessments or levies based on any other environmental law and the sewage levy.

If Idealis does not charge these taxes and other levies via your service costs, you must pay the costs to the relevant bodies yourself.

Article 21 Choosing a new housemate yourself

- 21.1 If you are entitled to choose a new housemate yourself based on a direct nomination or how long a candidate has been registered, this will be stated explicitly in your tenancy agreement.
- 21.2 You will find the conditions on the Idealis website.

Article 22 Use of your data

We take your privacy seriously. In our privacy statement we have therefore set out how we handle your data. You will find this privacy statement on our website. In the following situations Idealis will pass on your name, address, telephone number and email address to help us provide a good service and allow us to look after the building properly (and your rented home) and its associated installations:



- In the larger buildings your name and address are displayed in the cabinets in the hall; visitors and delivery employees can then easily see where you live;
- If you are moving, we may pass on your name, telephone number and/or email address at the request of the new tenant. The new tenant can then contact you to arrange to view the room or apartment or to discuss whether he or she can take over any items from you;
- We will pass on your name, address and email address to the tenants' representatives so they can contact you;
- Your name, address and contact details may be, where necessary for work, passed on to companies that carry out work in the building or your home on behalf of Idealis (e.g. maintenance work);
- We will pass on your details to the Municipality of Ede or Wageningen for the purpose of checking whether tenants still live at the address where they are registered;
- For purposes of our 'outflow' policy.

By signing the tenancy agreement, you give Idealis your consent to process this data. If you do not want Idealis to do so, you can (partially) withdraw your consent. In this case please contact Idealis.

Article 23 Compulsory relocation

In certain situations Idealis may require you to move to another corridor or another building. This may apply in the following situations:

- You are intimidating a fellow resident (e.g. in the form of sexual intimidation or threats);
- A fellow resident feels unsafe as a result of your actions.

Article 24 CCTV surveillance

In some complexes we use CCTV surveillance to protect tenants, staff, visitors, and their property. Where this applies, this is indicated by a sticker and included in the additional rental terms and conditions applicable to your complex. When using CCTV surveillance, we carefully balance the need for security against the privacy of the individuals being recorded. The CCTV policy statement on our website sets out the principles and rules for Idealis's use of cameras.

Article 25 Co-occupancy

- 25.1 The tenant is allowed to let others live in the dwelling (co-occupants), provided that:
- a. the tenant continues to use the dwelling as their primary residence;
 - b. the presence of co-occupants does not lead to overcrowding or any other form of nuisance;
 - c. if Idealis detects overcrowding, a penalty equal to one month's rent will be imposed, and the tenancy agreement must be terminated within one month;
 - d. the tenant promptly notifies the landlord in writing of the arrival and departure of co-occupants;
 - e. co-occupants do not derive any independent rights from the tenancy agreement.
- 25.2 The tenant remains fully responsible for the use of the dwelling by co-occupants and for compliance with the tenancy agreement.



Article 26 Proof of enrolment

26.1 Proof of enrolment

The tenant is required, for the entire duration of the tenancy agreement, to hold valid enrolment at a recognised educational institution, if this is a condition for renting the accommodation.

26.2 Fraud and consequences

1. If the lessor, during an inspection, establishes that fraud, misrepresentation, or the provision of incorrect or incomplete information regarding enrolment has occurred, this will be regarded as mistake (error in consent) and/or deceit.
2. In such cases, the lessor is entitled to annul the tenancy agreement out of court. After annulment of the tenancy agreement, the tenant will occupy the dwelling without legal basis (tenancy agreement).
3. The tenant will be excluded, for a period of **twelve (12) months** from the date of annulment of the tenancy agreement, from participating in (responding to) room offers from Idealis.

Article 27 Insight into energy consumption

Idealis records consumption data (energy, water, and gas usage) via (sub-)meters for the purpose of settling energy and service charges in its dwellings and complexes. Idealis also uses this data (in complexes) to gain insight into consumption patterns and trends, and to identify possible energy-saving opportunities. In such cases, the relevant residents (in the complex) are informed, without the consumption data being traceable to individual persons/residents.

Article 28 Indexation

As of 1 September 2026, the amounts specified in Articles 8.12, 8.18, 10.4, 13.6, 17.1, 18.5 and 18.6 will be indexed annually in line with the increase in the Consumer Price Index (CPI), as determined by Statistics Netherlands (CBS) for the year preceding the price increase.

Article 29 Other provisions

- 29.1 If part of the tenancy agreement or these terms and conditions is subject to nullification, this will not affect the other articles of the tenancy agreement or the General Tenancy Terms and Conditions. 'Subject to nullification' means that some agreements may be declared invalid. In that case the nullified or invalid part will be replaced by agreements that come as close as possible to the old agreements and are legally permissible.
- 29.2 If the building of which the rented property forms part is divided into apartment rights, you are obliged to comply with the usage regulations arising from the deed of division, division regulations and standing orders. The same applies to decisions by the Owners' Association. Idealis will inform you about these as soon as possible.
- 29.3 If your energy costs are not settled through Idealis, you must enter into a contract with an energy supplier from the commencement date of your tenancy agreement. You are responsible yourself for complying with the obligations under that contract. You must also comply with the obligations under the connection and transmission agreement with the grid operator. Idealis



cannot be held liable for obligations under the agreement with your energy supplier or grid operator.

- 29.4 If there is no assessment under the Valuation of Immovable Property Act (WOZ) for your room with private facilities or apartment and you require one for proceedings before the Rent Assessment Committee or a court, you must apply for such an assessment yourself and submit it during the proceedings.
- 29.5 You are bound by any changes made to Idealis' policy, provided that such changes are permissible under the applicable laws and regulations and these General Tenancy Terms and Conditions.

Part 2. Additional tenancy terms and conditions for PhD apartments

If you are renting a PhD apartment, the terms and conditions set out in Part 2 also apply, in addition to those in Part 1.

Article 30 Transfer and acceptance of the rented property

- 30.1 Idealis will ensure that you can move into the room or apartment on the agreed date. Idealis may only deviate from this arrangement in situations that are outside its control (force majeure).
- 30.2 Idealis will draw up a delivery inspection report before the tenancy commences or at the start of the tenancy.
- 30.3 You accept the room or apartment as described in the delivery inspection report. You will sign this report together with Idealis when your tenancy starts. This report describes the condition of:
- the room or apartment that you are renting;
 - the facilities belonging to the room or apartment;
 - any property of Idealis that you are renting with the room or apartment.
- 30.4 You must not accept the keys to the room or apartment from the previous tenant. If you do, that means you accept the condition of the room or apartment. Idealis will then assume that the room or apartment is in good condition. If changes have been made to the room or apartment or it has been damaged, Idealis will assume in such a case that you have made the changes or damaged the room or apartment. You will then have to bear the associated costs.
- 30.5 The number of people living in the room or apartment must be appropriate to its size. Idealis will determine the maximum number of people permitted.

Article 31 Changes and additions made by the tenant

The following rules apply to the outdoor area:

- If you want to install a high fence, wall or picket fence, you must ask Idealis for permission.
- You must not affix anything to the roof terrace. You must also not affix anything to the roof of the rooms under your roof terrace.



- Do not place any objects, including plants, on the roof terrace or balcony if they are too heavy for it.

Article 32 Giving possession of the accommodation at the end of the rental period

- 32.1 Article 14.1 sets out how you must leave the room or apartment. The room or apartment must correspond to the description in the delivery inspection report, with the exception of normal wear and tear. Article 11 applies to any changes you have made.
- 32.2 Before the end of the tenancy agreement you must inspect your room or apartment together with Idealis. You must allow Idealis to perform the inspection and cooperate with it. During the inspection(s) Idealis will draw up an inspection report in which it will document any repairs that you need to carry out before the end of the tenancy agreement. The estimated costs of the repairs will be indicated in the report. Both you and Idealis will receive a copy of the report.

Part 3. Additional supplies and services

Article 33 Overview of the package of additional supplies and services

A package of additional supplies and services is linked to your tenancy agreement. This package is not the same for every building. Elements that may form part of the package are listed below:

- administration charges
- fixtures, fittings and/or furnishings of the corridor and/or room
- waste levy
- housing manager
- interior painting
- electricity
- gas
- glass insurance
- minor maintenance
- participation costs
- internet
- cleaning of the general, freely accessible and other areas, as listed in Appendix 1
- the amount you receive if you help with the cleaning
- garden maintenance
- floor coverings
- launderette
- water
- statutory charges

Part 4. Overview of minor maintenance

Below you will find a list of minor maintenance. This is based on the government's Minor Repairs (Tenants' Liability) Decree ('Besluit kleine herstellingen'). If the government amends this decree, Idealis will adjust the list accordingly.



Maintenance you must pay for yourself:

- painting of interior walls and ceilings
- painting of interior woodwork
- wallpapering of interior walls, if necessary
- preparatory work for the above maintenance activities. In all cases this includes plastering, sanding and filling to repair:
 - holes
 - dents
 - small (shrinkage) cracks
- securing any elements that have come loose in your room or apartment. In all cases this includes:
 - banisters, door handles and sills
 - electrical switches, wall sockets and doorbells
- elements that you can easily replace yourself at low cost. This concerns elements in your room or apartment, including in all cases:
 - tap washers and other parts of taps that are easy to replace
 - door handles and locks, door and window fixtures and fittings
 - floor and ceiling grilles
 - keys of indoor and outdoor locks
 - fittings in the shower and toilet area that you can replace yourself
 - toilet fittings that you can replace yourself
 - electrical switches
 - wall sockets
 - doorbells
 - cable, telephone and computer connections and comparable parts of data networks
- maintenance and checking of moving parts, including in all cases:
 - hinges of doors, hatches and windows
 - locks
 - taps
- repair of frozen taps or measures to prevent taps from freezing
- replacement of light bulbs outside the room or apartment or in the (outdoor) communal areas
- replacement of damaged windows and built-in mirrors if there are no significant costs involved
- replacement and maintenance of technical equipment if there are no significant costs involved. This concerns equipment in your room or apartment that does not require specialist knowledge. You will in any case take care of the following yourself:
 - restarting the heating system if it has shut down
 - replacing filters in the ventilation system
 - keeping the grilles clean
 - securing and maintaining anti-draught devices, if necessary and if there are no significant costs involved.
- replacing elements that are outside your room or apartment, but belong to your room or apartment, if there are no significant costs involved. In all cases this relates to parts of:
 - the letterbox
 - the outside light
 - the carport
 - the flagpole holder
- maintaining gardens, grounds, drives and partitions to ensure they are presentable. This includes in all cases:
 - tidying the garden and separating it from the gardens or ground around it. You only need to do this if you are the first occupant of a room or apartment
 - levelling the garden and using topsoil where necessary
 - regularly mowing the grass
 - regularly removing weeds from the garden and from between tiles
 - replacing broken tiles
 - regularly pruning hedges, bushes and trees
 - replacing dead plants



- replacing broken planks or wooden partitions
- straightening wooden partitions or keeping them straight
- regularly painting or staining partitions if they have been painted or stained
- if necessary, sweeping chimneys, as long as you can access them yourself
- if necessary, sweeping drainage and ventilation channels, as long as you can access them yourself
- cleaning and unblocking the indoor sewer pipe, as long as you can access it yourself. This is the sewer pipe that runs from your room or apartment up to the point where it meets the municipal or main sewer pipe
- cleaning and, if necessary, unblocking the waste chute, as long as you can access it yourself
- keeping the waste container area clean, as long as you can access it yourself
- keeping your room or apartment and the communal areas clean
- if they are accessible, washing and keeping clean the inside and outside of:
 - windows
 - window frames
 - door posts
 - painted woodwork and other painted elements
- controlling pests if:
 - there are no significant costs involved;
 - the presence of pests is not due to the condition of the room or apartment that you are renting;
- regularly cleaning gutters and drainpipes, as long as you can access them
- regularly clearing up litter
- removing graffiti, as long as you can access it and there are no significant costs involved
- emptying:
 - seepage pits and cesspits
 - septic tanks

Part 5. Summary: subdivision and description of indoor and outdoor areas

Idealis distinguishes between the following areas:

- the room
- the apartment
- the communal areas
- the general areas
- the freely accessible areas
- the other areas.

The room

This area has its own door and possibly its own balcony or (roof) terrace. The balcony or roof terrace is not mentioned in the tenancy agreement. In the tenancy agreement you will find a description of your room.

The apartment

Apartment with its own entrance door and its own kitchen and toilet. The apartment may have its own balcony or (roof) terrace. The balcony or roof terrace is not mentioned in the tenancy agreement.

Communal areas

These are areas behind the door to the corridor that are shared by all corridor residents. Tenants' rooms and apartments and areas used by Idealis do not form part of these areas. They include the following:

- passages
- kitchens



- toilets
- shower rooms and washrooms
- laundry and drying rooms
- storage areas and indoor cupboards, such as cleaning cupboards, meter boxes and electrical cupboards
- entrance areas (in the case of the two-person units in the Haarweg building, but only if Idealis rents out the rooms together as a single unit)

General areas

These are the areas in or around the building that can be used by all residents of the building. They have their own usage rules. These areas include:

- bicycle and motorcycle sheds
- hobby and craft areas (Idealis will determine which areas these are)
- general relaxation or meeting areas
- launderette

Freely accessible areas

These areas include:

- entrance hall
- stairways, walkways
- halls
- lifts
- access roads
- car parks
- gardens

Other areas

These include the escape routes. That means that it must be possible to pass through these areas in an emergency. At such times the emergency services may use these areas to carry out their work effectively. These kinds of areas include:

- the corridor passages
- the balconies and roof terraces, unless someone is renting them
- the stairways and walkways
- the halls
- the entrance halls
- the emergency stairs
- the access roads

Idealis may amend the information included in Part 5 after having consulted with the tenant's representatives.



Appendix 1: Occupancy standards

This appendix contains information on the condition in which your room must be left at the end of the tenancy. If in doubt, ask the housing manager any questions you may have. Idealis expects all the elements listed below to be clean, as far as possible. They are considered to be clean if:

- they are free of sand and dust;
- they are free of grease;
- there are no smoke deposits;
- you have removed any of your own stickers or film;
- there is no glue or soap residue on them;
- there is no limescale on them;
- there is no other dirt on them.

Central heating

The radiator, radiator valves and pipes are secure, not leaking, complete and in good working order. You must close the radiator valves before leaving the room or apartment.

Electrical, antennae and internet connections

The equipment is secure and complete. It is in good working order and has not been painted. In the wet areas and/or near the kitchen the light fitting is mounted on the ceiling. In your room there is an electrical outlet with hook on the ceiling.

Glass

There are no cracks in the glass. You have not painted it or stuck any plastic to it.

Hinges and locks

Door handles, casement fasteners, casement stays, hinges, locks and anti-draught devices should be complete, work adequately and should not be painted. There are also keys to any inside doors or cabinets in the room or apartment.

Kitchen (unit) and wall tiles

The kitchen and wall tiles are complete and clean. This also applies to the kitchen cupboards, which must also be clean on the inside. The shelves and any cutlery tray should be present. Kitchen components, such as taps, drawers and doors, are in good working order and secure. They should be free of limescale. The water pipes and drains are not leaking. You have not painted any components.

Frames, windows, doors and woodwork

These elements are all clean. You must not have attached any stickers to them. They must also be free of adhesive residue. In addition, there must not be any nails, screws or other objects in them. There must be no nails, screws or other objects in the door. If you have painted certain elements, the paint must be smooth and non-transparent. They must have been painted neatly in light colours using good-quality enamel paint. Frames, doors and windows made of plastic, metal or aluminium have not been painted. The correct room number is displayed outside your room above your door. If you leave the room, windows and doors should be closed.

Ceiling

There are no objects attached to the ceiling. Any cobwebs must have been removed. The ceiling has been painted smoothly in a single light colour using latex paint.

Sanitation, tiles, mirror and narrow shelf

There is no limescale or paint on these elements. They are also free of cracks. The following elements must be secure, free of limescale and in good working order:

- taps
- cisterns
- toilet lid
- toilet bowl
- shower head



- shower hose
- mirror and narrow shelf
- ventilation grille

Floor and floor finishing

You must remove any floor covering that you have laid yourself. The floor laid by Idealis must be smooth, free of dust and clean. What type of floor it is will depend on the building. You may have one of the following types of floor in the room or apartment:

- cement floor
- sheet material (attics at Oude Eekmolenweg and Walstraat)
- vinyl or felt floor covering
- a combination of these floors

Are you renting a room or apartment in Wageningen?

If so, there may still be an old vinyl or felt floor covering in your room or apartment. Idealis advises you to use this floor covering as an 'underlay'. This will protect the cement floor and the new floor you will be laying. It will also dampen noise for any neighbours below. Idealis will not charge anything for the old floor covering and will also not repair it. Idealis recommends that your new floor covering is glued along the edges only using a water-soluble adhesive. Rooms or apartments in the building on Droevendaalsesteeg, rooms furnished by Idealis and rooms or apartments built after 2011 do not have the old floor covering. You pay service costs for the marmoleum floor covering in these rooms or apartments.

Walls and wall finishing

There are no nails, screws, posters, stickers or other objects in or on the walls. There must also be no oil-based paint on the walls.

The furniture and curtains in your room

If you are renting a room with furniture and curtains provided by Idealis, make sure all furniture and curtains are in good condition when you leave the room.

Garden

You must leave the garden in a presentable condition.



Appendix 2: Information relating to the ABC Maintenance list

In this appendix you will find important information relating to the ABC Maintenance list. The ABC list is part of the tenancy terms and conditions. You can find it at www.idealis.nl.

General information on use

If Idealis pays for a repair or replacement, this is usually due to wear and tear resulting from normal use or because an item has to be replaced as it is too old or broken. You pay the costs in the case of a minor repair or if repairs are needed because you have used something incorrectly or have failed to comply with the agreements. You must also bear the costs if you have broken something on purpose or if someone for whom you were responsible has done so.

Standard price list

Idealis applies standard prices for repairs or replacements in the room or apartment if these are necessary because:

- you have used something incorrectly;
- you have broken something on purpose or someone for whom you were responsible has done so;
- you have failed to comply with the agreements.

Self-installed changes

Idealis may allow you to make certain changes to your room and the communal areas. Article 12 explains what is and what is not permitted. Below you will find a more detailed list of changes and repairs that you are not allowed to carry out yourself for reasons of safety, damage or loss of rental value. Idealis reserves the right to make changes to this list, after having consulted with the tenants' representatives. You are not permitted to change or install the following yourself:

- gas, water, drainage and heating pipes and electricity cables
- gas taps, hoses and valves
- taps, shower taps, washbasins and shower heads
- switches, sockets and fittings (light fittings), including fittings for emergency lighting
- toilet bowls, cisterns and drains
- radiators and fittings
- mechanical ventilation systems
- low-voltage installations
- ceilings, walls and elements attached using nails
- tiles
- kitchen units
- flooring that belongs to Idealis. It is also not permitted to glue or nail your own floor covering on top of that of Idealis.
- hinges and locks of doors to rooms or corridors, buildings and bicycle and motorcycle sheds
- small fire extinguishers, smoke detectors and fire-extinguishing reels and equipment
- balconies and roof terraces with railings
- connections for telephones, the internet and the central antenna
- facing brickwork (the brickwork you can see)
- paintwork in the wet areas (shower, toilet and washrooms)
- inventory and white goods provided by Idealis
- garden furniture, paving and grass strips
- signs next to roads or footpaths, information signs and other signs
- adhesive plastic on windows
- stickers on doors, windows and kitchen cupboards, for example



Do you live in a building for PhD students?

If so, you can only make a change after obtaining permission from Idealis. Use the application form to request permission. These forms are available from the housing manager. Idealis will not maintain any changes that you have made yourself.

Appendix 3: ABC Maintenance list

Explanation of abbreviation

Idealis = Idealis (lessor)

S = Service costs (costs for maintenance are for the tenant, settlement via the service costs).

H = Tenant



ABC Maintenance for rooms

Section	Activities	To be implemented by	For account of
A			
air grids (see ventilation grids)			
• antenna box	repair/replace	Ziggo	Ziggo
• interior wiring	repair/replace	Ziggo	Ziggo
• signal	repair	Ziggo	Ziggo
• amplifier(s)	repair/replace	Ziggo	Ziggo
• distributor(s)	repair/replace	Ziggo	Ziggo
B			
balcony			
• floor/fence/rail/screen	repair/replace	Idealis	Idealis
• balcony outside a room/kitchen	cleaning	T	T
bed (see room inventory)			
banisters	repair/replace	Idealis	Idealis
boiler (see hot water system and central heating)			
bookcase (see room inventory)			
brickwork	repair/replace	Idealis	Idealis
	paint (in room)	T	T
broken windows incl. double windows	all repairs/replacements	Idealis	50% S
bulbs (see electrical system)			
C			
casement (tilting, pivoted, bottom-hung) windows see doors/windows			
casement fastener (see fixtures and fittings)			
ceiling (see plasterwork)			
cement screed (see floor screed)			
cementing	repair/replace	Idealis	Idealis
	painting (in room)	T	T
central heating incl radiators/(thermostat)buttons/ sensors	all repairs/replacements	Idealis	Idealis
	topping up and venting the central heating system	Idealis	S
cleaning maintenance			
• inside the rented property	cleaning	T	T
• international corridors Bornsesteeg	cleaning	Idealis	S
• outside of the rented property	cleaning	Idealis	S
clothes cupboards (see room inventory)			
clothes hook	repair/replace	Idealis	S
clothes-line facilities	all repairs/ replace	Idealis	S
clothes rack/magnetic board (see room inventory)			
cooker when installed by Idealis / on inventory rooms (see corridor inventory)	repair/replace	Idealis	S
	cleaning	T	T
corridor inventory when placed or installed by Idealis			



ABC Maintenance for rooms

Section	Activities	To be implemented by	For account of
• gas stove/oven/gas ring	visual inspection all gas stoves (once a year). Also applicable to all non international corridors.	Idealis	Idealis
	repair/replace	Idealis	S
	cleaning	H	
• refrigerator	repair/replace	Idealis	S
	cleaning	T	T
• vacuum cleaner	repair/replace	Idealis	S
	cleaning (including changing bags)	T	T
• washing machine	repair/replacing	Idealis	S
	cleaning	T	T
• tv/tv wallbar/ kitchen table/kitchen chairs	repair/replacing	Idealis	S
	cleaning	T	T
cupboards (see room inventory)			
curtains only on inventory rooms			
• curtain	repair/replace	Idealis	S
• curtain	cleaning/washing (maximum 40 degrees)	T	T
• rails/supports	repair/replace	Idealis	S
D			
desk/chair (see room inventory)			
dome light	repair/replace	Idealis	Idealis
doorbell (system)	all repairs/replacements	Idealis	Idealis
door step see paneling			
doors (of wood) see also frames			
• inside the rented property (room)	repair/lubricate	Idealis	S
	replace	Idealis	Idealis
	painting	H	T
• inside the rented property (other areas)	repair/lubricate	Idealis	S
	replace	Idealis	Idealis
	painting (planned maintenance)	Idealis	50% S
	cleaning	T	T
• outside of the rented property	repair/lubricate/replace	Idealis	Idealis
	painting	Idealis	Idealis
double windows (see broken window)			
drain/drain plug (see sewer)			
drainpipe (see sewer)			
draught strip (see fixtures and fittings)			
drawer unit (see room inventory)			
E			
electrical system			
inside the rented property:			
• earth leakage circuit breaker	reset	Idealis	S
• automatic fuse	reset	Idealis	S
• group box	repair/replace	Idealis	Idealis
• cables/wiring	repair/replace	Idealis	Idealis
• switching materials/wall socket/etc.	repair/replace	Idealis	S
• (melting)fuses	replace	Idealis	S



ABC Maintenance for rooms

Section	Activities	To be implemented by	For account of
• starters for fluorescent light fittings	replace in lighting armature, installed by Idealis	Idealis	S
• fluorescent tubes/bulbs	replace by Idealis in lighting armature, installed by Idealis	Idealis	S
emergency lighting:	repair/replace/inspect	Idealis	Idealis
• fluorescent tubes/bulbs	replace	Idealis	Idealis
• starters	replace	Idealis	Idealis
outside of the rented property:	all repairs/replacements incl. emergency lighting and lampposts	Idealis	Idealis
elevator	repair/replace/inspect	Kone	Idealis
	cleaning	Idealis	S
	Breakdown, report to housing manager or call Kone	Kone	Idealis
emergency lighting (see electrical system)			
exterior lighting (see electrical system)			
extraction cap (see also mechanical ventilation unit/ventilation grid)			
• filter	cleaning/replacement	T	T
• cap	repair/replace	Idealis	Idealis
• cap	cleaning	T	T
• lamp	replace	Idealis	S
F			
fire extinguishing equipment	all repairs/replacements/inspections	Idealis	Idealis
fixtures and fittings			
• inside the rented property	repair	Idealis	S
	replace	Idealis	Idealis
• outside of the rented property	repair/replace	Idealis	Idealis
	lubricate (planned maintenance)	Idealis	Idealis
float valve (see sanitary fittings)			
floor covering			
• inventory rooms, rooms Droevendaalsesteeg and buildings built after 2011	repair/replace	Idealis	S
• corridor passages	repair/replace	Idealis	S
• kitchen	repair/replace	Idealis	Idealis
• storage areas	repair/replace	Idealis	S
• laundry area	repair/replace	Idealis	S
• hallway	repair/replace	Idealis	Idealis
• non-inventory rooms	repair/replace	T	T
• sanitary area (non-tile floor covering)	repair/replace	Idealis	Idealis
floor decking (see screed floor)	and new buildings after 2011		
floor hatch	repair/replace	Idealis	Idealis
floor tiles (see tiling)			
fuse (see electrical system)			
frames (wooden) (see doors)			
• outside the rented premises	repair/replace	Idealis	Idealis
• inside the rented premises	repair/replace	Idealis	S
• exterior facing frames	painting - building exterior (during scheduled maintenance)	Idealis	Idealis



ABC Maintenance for rooms

Section	Activities	To be implemented by	For account of
• building interior	painting of interior facing frames - in the rooms, see revolving windows and doors	H	H
• interior door frames (room)	painting - see doors and windows	H	H
	cleaning	H	H
• interior door frames (other rooms)	painting (during scheduled maintenance)	Idealis	50% S
	cleaning	H	H
G			
garden inventory	repair/replace	Idealis	Idealis
garden maintenance	maintenance	Idealis	S
	replacement of dead plants	Idealis	S
	winter pruning	Idealis	S
gas stove/gas ring (see corridor inventory)			
gas system	all repairs/replacements/inspect		
	inspect: once every year		
	(planned maintenance)	Idealis	Idealis
• gas hose	all repairs/replacements/inspect		
	inspect: once every year		
	Idealis	Idealis	S
gates, fences and partitions	repair/replace	Idealis	Idealis
graffiti			
• outside of the rented property	remove	Idealis	Idealis
grey water system	repair/replace	Idealis	Idealis
grid (see sewers)			
H			
hanging lamp (see room inventory)			
hatch (see floor hatch)			
hatch cover (see casement windows and window-frame)			
hinges (see door fixtures and fittings)			
hot water system			
• boiler	all repairs/replacements	Idealis	Idealis
• solar panel	all repairs/replacements	Idealis	Idealis
I			
insect control report to the housing manager as soon as pos-sible	combat (resulting from force majeure/threat of a plague/at corridor)	Idealis	Idealis
	combat (limited control at room)	Idealis	S
Internet (Ziggo)	failures - report to ittdesk	Ittdesk/Ziggo	Idealis
infoboard corridor	repair/replace	Idealis	Idealis
inventory (see room/corridor inventory/garden inventory)			
K			
keys	in case of loss or extra key	Idealis/T	T
kitchen see also sewers			
• kitchen unit/top cupboards/	all repairs	Idealis	S
• kitchen top/draining board/kitchen sink	all repairs	Idealis	S
• connection strip between top and tiled wall	repair/replace	Idealis	Idealis
	cleaning	T	T



ABC Maintenance for rooms

Section	Activities	To be implemented by	For account of
kitchen sink see kitchen			
kitchen tap see taps			
kitchen unit see kitchen			
L			
leakage report to the housing manager or call the fault-clearing service			
letterbox	all repairs/replacements in central foyer or outside in grounds	Idealis	Idealis
light fittings see also electrical system installed by Idealis			
• inside the rented property	repair/replace	Idealis	S
• outside of the rented property	repair/replace	Idealis	Idealis
lighting see electrical system			
lightning protection	repair/replace/inspect	Idealis	Idealis
locks see fixtures and fittings			
lower sills see paneling			
M			
magnetic board/clothes rack see room inventory			
mailboxes when installed by Idealis	repair/replace	Idealis	S
mattress see room inventory			
mechanical ventilation unit see also extraction cap			
• extraction valve	repair/replace/adjust	Idealis	Idealis
	cleaning	T	T
• filter	replace	Idealis	S
	cleaning	T	T
• unit and wiring	repair/replace	Idealis	Idealis
	synchronise/check operation	Idealis	Idealis
mirror f.e. suspension frame/crack	repair/replace	Idealis	S
N			
name signs	repair/replace	T	T
O			
outdoor tap (see taps)			
oven (see corridor inventory)			
P			
painting see plastering/wallpaper/texture paint			
paintwork see points under the relevant activities			
paneling			
• inside the rented property (room)	repair/replace	Idealis	S
	painting	T	T
• inside the rented property (other areas)	repair/replace	Idealis	S
	painting (planned maintenance)	Idealis	50% S
• outside of the rented property	repair/replace	Idealis	Idealis
	painting	Idealis	Idealis
pavings	small repairs up to 2m ²	Idealis	S
	repair/replace	Idealis	Idealis
pivoted window > 2m ² see casement window			



ABC Maintenance for rooms

Section	Activities	To be implemented by	For account of
plastering			
• ceiling of room	paint (only light colour)	T	T
	cleaning	T	T
	repairings from 0,5m ² on	Idealis	Idealis
• other ceilings in the rented property	paint (planned maintenance)	Idealis	50% S
	cleaning	T	T
	repairings from 0,5m ² on	Idealis	Idealis
• wall	fill holes (inside the rented property)	T	T
	repair/replace (from 0,5 m ²)	Idealis	Idealis
pointing	repair/replace	Idealis	Idealis
pull cord	repair/replace	Idealis	S
R			
radiator (buttons) see central heating			
rainwater drainage see sewers			
refrigerator see corridor inventory			
roof			
• aluminium/zinc work	repair/replace	Idealis	Idealis
• roof covering	repair/replace	Idealis	Idealis
• roof conduits	repair/replace	Idealis	Idealis
• roof lead	repair/replace	Idealis	Idealis
• roof hatch	repair/replace	Idealis	Idealis
• roof tiles	repair/replace	Idealis	Idealis
roof gulley	repair/replace	Idealis	Idealis
	cleaning	Idealis	Idealis
roof terrace	repairs to 2m ²	Idealis	S
	repairs/replace	Idealis	Idealis
	cleaning from 2m ²	T	T
roof window	all repairs	Idealis	S
	replacements	Idealis	Idealis
room inventory on inventory rooms see tenancy agreement for the right package	all repairs/replacements	Idealis	S
	cleaning	T	T

S			
sanitary fittings			
shower:			
• shower tap see also taps			
• shower head	repair/replace	Idealis	S
• shower hose	repair/replace	Idealis	S
• extension system	repair/replace	Idealis	S
• shower drain (cover)	repair/replace	Idealis	S
	unblock	Idealis	S
• sink/sink tap/slop sink	tighten/repair	Idealis	S
	replace	Idealis	S
	unblock	Idealis	S
• toilet bowl	tighten/replace	Idealis	S



ABC Maintenance for rooms

Section	Activities	To be implemented by	For account of
	unblock	Idealis	S
• toilet flushing system (cistern)	repair	Idealis	S
	replace	Idealis	Idealis
• toilet seat	tighten/repair	Idealis	S
	replace	Idealis	S
• soap tray	tighten/repair	Idealis	S
	replace	Idealis	Idealis
• bathroom shelf	tighten/repair	Idealis	S
	replace	Idealis	S
sealant seams	repair/replace	Idealis	Idealis
screed floor			
• room	repair (filling small holes or leveling/removing glue)	T	T
	repair/replace	Idealis	Idealis
• other areas	repair/replace	Idealis	Idealis
sewers incl. rainwater drains			
cables:			
• inside the rented property	repair/ replace	Idealis	Idealis
• outside of the rented property	repair/replace	Idealis	Idealis
• inside the rented property up to waste stack	unblock	Idealis	S
• outside of the rented property	unblock	Idealis	Idealis
• drains, sieves, grid, plug, stopper, siphon	cleaning (inside the rented property)	T	T
• drains, sieves, grid, stopper, plug, siphon	repair/replace (inside the rented property)	Idealis	S
• drains/walkway conduits	unblock	Idealis	Idealis
	repair/replace	Idealis	Idealis
	cleaning	Idealis	S
• filters in pipelines	cleaning	Idealis	Idealis
	repair/replace	Idealis	Idealis
shower see sanitary fittings			
shower tap see taps			
sieve see sewers			
signposting	repair/replace	Idealis	Idealis
sills see paneling			
sink see sanitary fittings			
sink tap see taps			
siphon see sewers			
skirting boards see paneling			
slop sink see sanitary fittings			
smoke detector when connected to the electrical system	repair/replace	Idealis	Idealis
solar panel see hot water system			
stairs			
• inside and outside of the rented property fitted by Idealis	all repairs/replacements	Idealis	Idealis
stair rails see banisters			
stop cock see tapes			
storage box inside room, see doors/windows			



ABC Maintenance for rooms

Section	Activities	To be implemented by	For account of
swan neck see sanitary fittings			
switches see electrical systems			
T			
taps(water), stopper, drain tap	repair/replace	Idealis	S
• outdoor tap, tenant is responsible for avoiding freezing of taps and pipes	defrost if frozen	Idealis	T
	repair if frozen	Idealis	T
terrace see paving			
textured paint see wallpaper			
tiling			
• floor tiles/wall tiles inside rented property	repair/replace	Idealis	Idealis
	cleaning	T	T
• floor tiles/wall tiles outside rented property	repair/replace	Idealis	Idealis
	cleaning	Idealis	S
toilet (seat/bowl) see sanitary fittings			
top cupboards see kitchen			
TV-signal (collective agreement) If you pay for this in your service costs, then call Ziggo, ittdesk. Telephone: 085-0140470.			
V			
vacuum cleaner see corridor inventory			
ventilation grid in windows/doors see also extrac- tion cap	cleaning	T	T
	repair/replace	Idealis	Idealis
ventilation unit see mechanical ventilation unit			
ventilator	repair/replace	Idealis	Idealis
	cleaning	T	T
W			
walkway			
• walkway floor/fence/rail/screen	cleaning	Idealis	S
	repair	Idealis	Idealis
wall finishing see wallpapering/textured paint			
wall socket see electrical system			
wall tiles see tiling			
wallpaper/textured paint			
• wallpaper inside the rented property (in room)	remove	T	T
• wallpaper inside the rented property (in room)	repair/replace/paint	T	T
• wallpaper inside the rented property (other areas)	repair/replace/paint (planned maintenance)	Idealis	50% S
• textured paint on walls/ceilings (other areas)	repair/replace/paint (planned maintenance)	Idealis	50% S
washing machine see corridor inventory			
washing machine connection	all repairs	Idealis	S
	replacements	Idealis	Idealis
water system			
• pipes/valves/pumps see also taps and sanitary fittings	repairs/replacements	Idealis	Idealis
• pressure reducer	repairs/replacements	Idealis	Idealis



ABC Maintenance for rooms

Section	Activities	To be implemented by	For account of
WC bowl (seat)			
see sanitary fittings			
window cleaning			
• inside of façade	cleaning (inside the rented property)	T	T
• outside façade	cleaning (once a year)	Idealis	Idealis
• other, outside of the rented property	cleaning	Idealis	S
window frame			
• outside the rented property	repair/replace	Idealis	Idealis
• inside the rented property	repair/replace	Idealis	S
• exterior façade frames	painting (planned maintenance)	Idealis	Idealis
	cleaning (once a year)	Idealis	Idealis
• interior façade frames			
see also casement windows and doors	painting in room	T	T
• interior doorframes room			
see also casement windows and doors	painting	T	T
	cleaning	T	T
• interior doorframes, other	painting (planned maintenance)	Idealis	50% S
	cleaning	T	T
windows			
see casement windows and glass			
windowsill	repair	Idealis	S
	Replace	Idealis	Idealis
windowsill(stone)	repair/replace	Idealis	Idealis



ABC maintenance PhD-apartments (Bassecour, Lombardi, Nobelweg, Pedelgebouw)

Section	Activities	To be implemented by	For account of
A			
air grilles See ventilation grilles			
antenna system Report to Ziggo directly 0900-9559. Report you are a tenant of an Idealis building, you make use of a collective arrangement, your house number and postal code (not applicable to Droevendaalsesteeg.)			
• antenna case	repair/replace	Ziggo	Ziggo
• internal cables	repair/replace	Ziggo	Ziggo
• signal	repair	Ziggo	Ziggo
• amplifier(s)	repair/replace	Ziggo	Ziggo
• distributor(s)	repair/replace	Ziggo	Ziggo
B			
balcony see walkway			
floor/railing/banisters/screen	clean	T	T
	minor repairs	T	T
bathroom fixtures			
• shower see taps			
• shower tap			
• shower head	repair/replace	T	T
• shower hose	repair/replace	T	T
• extension fitting	repair/replace	T	T
• shower drain (cover)	repair/replace	T	T
	unblock	Idealis	T
• washbasin/fountain/sink	fix/repair	T	T
	replace (According to plan)	Idealis	Idealis
	unblock	Idealis	S
• toilet bowl	fix	T	T
	replace (According to plan)	Idealis	Idealis
	unblock	Idealis	T
• toilet cistern	repair replace	T	T
• toilet seat	fix/repair replace	T	T
• soap dish	fix /repair replace	T	T
• shelf	fix /repair replace	T	T
bell (installation)			
the communal installation or bell installation	all repairs/replacements	Idealis	Idealis
the non-communal part	all repairs/replacements	T	T
C			
casement windows See windows/door frames			
ceiling see stuccowork			
central heating concerns Lombardi/Nobelweg/Rijnveste/Pedelbuilding			
	top up/bleed/restart	T	T
	faults call fault-clearing service (0317) 41 36 43	Idealis	Idealis
	all repairs/replacements	Idealis	Idealis
	replacing filling hose and coupling screws	T	T



ABC maintenance PhD-apartments (Bassecour, Lombardi, Nobelweg, Pedelgebouw)

Section	Activities	To be implemented by	For account of
central heating all other apartments	all repairs/replace incl. radiators/(thermostat) / buttons/sensors	Idealis	Idealis
cistern/tank see bathroom fixtures			
cleaning maintenance work various general areas			
• inside the rented property	clean	T	T
• outside the rented property according to cleaning maintenance contract	clean	Idealis	S
cooker hood/extractor see also mechanical ventilation			
• filter	clean/replace	T	T
• hood	clean	T	T
	repair/replace	Idealis	Idealis
• lamp	replace	T	T
counter/ work top see kitchen			
D			
dish antenna tenant's change, subject to housing managers approval		T	T
doors/windows (of wood) see window/door frames			
• inside the rented property adjust window in consultation with housingmanager	repair/lubricate/adjust	T	T
	replace	Idealis	Idealis
	paint	T	T
	clean	T	T
• outside the rented property	repair/lubricate/adjust	Idealis	Idealis
	replace	Idealis	Idealis
	paint	Idealis	Idealis
	clean according to cleaning contract	Idealis	S
drainpipe see sewerage system			
E			
electrical installation			
inside the rented property			
• earth leakage circuit breaker	reset	T	T
• automatic fuse	reset	T	T
• distribution board	repair/replace	Idealis	Idealis
• wires/wiring	repair/replace	Idealis	Idealis
• switch devices/wcd/etc	repair/replace	T	T
• fusible cut-outs	replace	T	T
outside the rented property: Various communal areas, incl. emergency lighting	all repairs/replacements	Idealis	Idealis
• lamps, starters	replace	Idealis	S
emergency lighting see electrical installation			
exterior lighting see lighting			
F			
filling hose see central heating			
fire extinguishing equipment installed by Idealis	all repairs/replacements	Idealis	Idealis
	inspections	Idealis	Idealis
floor finish	repair / filling small holes, smooth/ free from glue	T	T



ABC maintenance PhD-apartments (Bassecour, Lombardi, Nobelweg, Pedelgebouw)

Section	Activities	To be implemented by	For account of
floor hatch	repair/replace	Idealis	Idealis
floor tiles see tiles			
G			
garden contents	repair/replace	Idealis	Idealis
garden maintenance	maintenance /winter pruning	Idealis	S
	replace dead plants	Idealis	S
gas installation from meter to gas tap kitchen or central heating/hot water boiler	repair/replace	Idealis	Idealis
gaspipe/tap/hose/plate	check 1X per year according to maintenance	Idealis	Idealis
gastap	repair/replace	T	T
glass breakages glass in the outside walls and apartments in the general areas of the building incl. double glazing. Call fault-clearing service Idealis	all repairs/replacements	Idealis	S
glass (washing) according to cleaning maintenance contract 1 x per year			
• inside the rented property	clean	T	T
• outside the rented property	clean	Idealis	S
• outside façade	clean	Idealis	Idealis
graffiti outside the rented property	remove	Idealis	Idealis
gutter	repair/replace/clean	Idealis	Idealis
H			
hatch see floor hatch			
hinges and locks see doors / windows			
• inside the rented property	repair/lubricate/adjust/replace	T	T
• outside the rented property (Incl. electrical door openers at entrance doors)	repair/lubricate/adjust/replace	Idealis	Idealis
hopper window see doors / windows			
hot water installation			
• boiler	all repairs/replacements	Idealis	Idealis
• combination boiler see central heating			
I			
intercom installation see bell installation			
Internet (Ziggo) if you pay for this in the service costs, you can call Ziggo, ittdesk 085-0140470.	failures - report to ittdesk	Ittdesk/Ziggo	Idealis
J			
joinery work see panelling of wood			
K			
keys	in event of loss or theft	Idealis / T	T
kitchen			
• kitchen unit/overhead cupboards/ kitchen worktop/sink/bowl	all repairs	T	T
	replace according to plan	Idealis	Idealis
• silicon strip worktop/tiled wall	repair	T	T
	replace according to plan	Idealis	Idealis
L			
lamps see electrical installation			



ABC maintenance PhD-apartments (Bassecour, Lombardi, Nobelweg, Pedelgebouw)

Section	Activities	To be implemented by	For account of
letterbox			
• in central hall or outside on site	all repairs/replacements	Idealis	Idealis
• apartment front door	all repairs/replacements	T	T
lift	repair/replace/inspect	Idealis	Idealis
	clean according to cleaning maintenance contract	Idealis	S
	fault report to housing manager or call KONE	KONE	Idealis
light fittings see electrical installations			
lighting see electrical installations			
lightning conductor	repair/replace/inspect	Idealis	Idealis
M			
masonry	replace/repair	Idealis	Idealis
mechanical ventilation unit see cooker hood/extractor			
• extraction valve	repair/replace	T	T
	cleaning	T	T
• filter	clean/replace	T	T
• unit and pipe work	repair/replace	Idealis	Idealis
	adjust/inspect functioning according to plan	Idealis	Idealis
mirror	minor repairs / suspension	T	T
	replace /staining	Idealis	Idealis
N			
nameplates one-off at start of rent contract	supply	Idealis	Idealis
O			
outside tap see taps			
P			
paintwork see info under relevant activity			
panelling of wood			
• inside the rented property	repair/replace/paint	T	T
• outside the rented property	repair/replace/paint	Idealis	Idealis
paving belonging to the apartment and on Idealis site	minor repairs up to 2 m2	T	T
	repair/replace more than 2 m2/ surface area	Idealis	Idealis
pointing	repair/replace	Idealis	Idealis
R			
radiator switches see central heating			
railings/banisters			
• inside the rented property	minor repairs on handrails	T	T
	replace railing	Idealis	Idealis
• outside the rented property	repair/replace	Idealis	Idealis
railings/boundary fencing	repair/replace	Idealis	Idealis
roof			
• aluminium/zinc	repair/replace	Idealis	Idealis
• roofing	repair/replace	Idealis	Idealis
• roof vent flanges	repair/replace	Idealis	Idealis
• roof lead	repair/replace	Idealis	Idealis
• roof hatch	repair/replace	Idealis	Idealis



ABC maintenance PhD-apartments (Bassecour, Lombardi, Nobelweg, Pedelgebouw)

Section	Activities	To be implemented by	For account of
• roof tiles	repair/replace	Idealis	Idealis
roof terrace see paving			
S			
safety fuse see electrical installations			
sealant	repair	T	T
	replace according to plan	Idealis	Idealis
secondary glazing see glass breakages			
sewerage system incl. rainwater drainage			
inside the rented property:			
• water pipes	minor repairs	T	T
	replace	Idealis	Idealis
	unblock	Idealis	S
• drain, strainer, grid, plug, bung	repair/replace	T	T
• trap	clean	T	T
outside the rented property:			
• pipe work	repair/replace	Idealis	Idealis
	unblock	Idealis	Idealis
• drains/walkway feedthroughs	unblock	Idealis	Idealis
	repair/replace	Idealis	Idealis
	clean	Idealis	S
• filters in pipes	clean	Idealis	Idealis
	repair/replace	Idealis	Idealis
shelf see bathroom fixtures			
shower see bathroom fixtures			
signposting in outside spaces and communal areas	repair/replace	Idealis	Idealis
sink see kitchen/bathroom fixtures			
skirting boards see panelling			
skylight	all repairs/ replace	Idealis	Idealis
smoke alarm attached to electrical system	repair/replace	Idealis	Idealis
socket see electrical installations			
stairs			
inside the rented property	minor repairs	T	T
	replace	Idealis	Idealis
outside the rented property	all repairs/replacements	Idealis	Idealis
stop tap see taps			
stuccowork inside the rented property			
• ceiling/wall	whitewash/clean	T	T
	minor repairs	T	T
	repairs from 0.5m2 upwards	Idealis	Idealis
sunblinds tenant's change, in consultation with housing manager / Idealis			
switches see electrical installations			
T			
tap water / stop cock / drain taps	minor repairs	T	T
	replace	Idealis	Idealis



ABC maintenance PhD-apartments (Bassecour, Lombardi, Nobelweg, Pedelgebouw)

Section	Activities	To be implemented by	For account of
(outside) tap T is responsible for freeze-protection measures	thaw in freezing conditions /repairs due to frozen pipes	Idealis	T
terrace see paving			
textured paint see wallpaper/stuccowork			
thresholds see panelling of wood			
tiles inside the rented property			
floor tiles/wall tiles	repair/replace loose tiles	Idealis	Idealis
	fill gaps	T	T
	clean	T	T
toilet (seat/bowl) see bathroom fixtures			
V			
ventilation grilles in windows and doors	clean	T	T
	repair/replace	Idealis	Idealis
ventilation unit see mechanical ventilation unit			
vent pipe(s)/waste plug see sewerage system			
vermin control report to housing manager asap due to force majeure/threat of infestation	take pest control measures	Idealis	Idealis
	take pest control measures, limited measures within the rented property	T	T
W			
walkway see balcony			
walkway floor/fence/banisters/screen	clean according to cleaning maintenance contract	Idealis	S
	repair	Idealis	Idealis
wall finish see wallpaper/textured paint			
wall socket see electrical installations			
wall tiles see tiles			
wallpaper/textured paint			
inside the rented property	remove	T	T
inside the rented property	repair/replace/whitewash	T	T
washbasin see bathroom fixtures			
washing machine connection	all repairs	T	T
	replace	Idealis	Idealis
water heater/boiler see hot water installation			
water installation see taps and bathroom fixtures			
WC bowl (seat) see bathroom fixtures			
weather stripping see hinges and locks			
whitewashing see stuccowork/wallpaper/textured paint			
windows see doors/windows			
window/door frames (of wood)			
inside the rented property	paint/clean	T	T
outside the rented property	paint according to plan	Idealis	Idealis
	clean according to cleaning contract	Idealis	S
windowsill	replace	T	T
	repair	Idealis	Idealis
windowsill (stone)	repair/replace	Idealis	Idealis

idealis

