

HANDLEIDING BIJ DE HUUR VAN EEN WONING

Deze HANDLEIDING BIJ DE HUUR VAN EEN WONING dient als toelichting op uw huurovereenkomst en biedt u tips en informatie over de huur van een woning bij Van den Bosch Vastgoed.

Deze handleiding is informatief en maakt op geen enkele manier deel uit van de huurovereenkomst of andere contractstukken.

Sleuteloverdracht

Wanneer de huurovereenkomst is ondertekend en de sleuteloverdracht staat ingepland, dient u aan uw betalingsverplichting van de eerste huurtermijn en waarborgsom te hebben voldaan voordat de daadwerkelijke sleuteloverdracht en oplevering van de woning kan plaatsvinden.

Overname goederen

Wanneer een woning reeds bewoond is geweest, worden er vaak goederen ter overname aangeboden aan een volgende bewoner. Dit kan interessant zijn, omdat u de goederen vaak relatief goedkoop kunt kopen. Deze transacties gaan niet via de eigenaar, maar vinden plaats rechtstreeks tussen u en de vorige huurder.

Let op: u dient de woning bij oplevering in de oude staat terug te brengen. Dit houdt in dat u de woning oplevert zonder door u aangebrachte wijzigingen of overgenomen zaken van een vorige huurder.

Inspectie en oplevering

Om onenigheid in de toekomst te voorkomen verrichten wij altijd een inspectie van de woonruimte. Dit omvat het nemen van foto's, noteren van beschadigingen of gebreken, beschrijven eventuele inboedel of stoffering, opname meterstanden, etc.

Er wordt met name ingezoomd op zaken die afwijkend zijn. Het uitvoeren van deze inspectie is vooral belangrijk omdat u de woning aan het einde van het huurtraject in de oorspronkelijke staat dient op te leveren. Uitzonderingen hierop zijn geoorloofde wijzigingen en normale gebruiksslijtage.

Verhuizen

Er zijn een aantal zaken die bij iedere verhuizing terug komen. Wij attenderen u op de volgende zaken:

- Als u reeds huurt, zeg dan tijdig de huur op;
- Regel gas, water en elektra. In de meeste gevallen komen de meters op uw eigen naam te staan en dient u zelf contact op te nemen met de water- en energieleverancier. Indien dit niet het geval is, staat dit vermeld in Artikel 6 van uw huurovereenkomst.
- Maak afspraken over eventueel over te nemen goederen, wij als verhuurder zijn hier niet bij betrokken;
- Regel de aansluitingen voor internet, televisie en eventueel telefonie en ga na hoe en wanneer de gemeente het huisvuil inzamelt;
- Plan de verhuizing: is er genoeg parkeergelegenheid, past alles door de deur en heeft u voldoende hulp?;
- Denk na over gewenste verzekeringen. Wij adviseren u in elk geval een inboedelverzekering af te sluiten;
- Geef de koelkast en de vriezer na een verhuizing een dag rust voordat u de stekker weer in het stopcontact steekt;
- Geef uw verhuizing door aan bedrijven, organisaties en schijf u in bij de desbetreffende gemeente wanneer u in een andere gemeente gaat wonen.

Financiële verplichtingen

Bij ondertekening van de huurovereenkomst betekent dit tevens dat u een betalingsverplichting aangaat. Huurpenningen worden in beginsel per automatische incasso geïnd.

Dit houdt in dat de betalingen van de huurpenningen voor u automatisch verlopen. Huurpenningen worden in de meeste gevallen per maand bij vooruitbetaling voldaan. Dit houdt in dat u huur betaalt voor de maand die daar op volgt.

Bij aanvang van de huur bent u tevens een waarborgsom verschuldigd die in de huurovereenkomst staat vermeld. Deze waarborgsom ontvangt u uiteraard terug aan het einde van de huurperiode wanneer u aan al uw verplichtingen hebt voldaan en u de woning zonder gebreken aan ons hebt opgeleverd.

De huurovereenkomst

Bij een getekend document worden afspraken helder en duidelijk opgesteld. De huurovereenkomst die u hebt getekend is een modelovereenkomst die is opgesteld door de Raad van Onroerende Zaken. Hierin zijn belangen van huurder en verhuurder beschermd.

Om discussie in de toekomst te voorkomen is het belangrijk dat alle gemaakte afspraken in de huurovereenkomst staan opgenomen, dus ook eventuele mondelinge toezeggingen.

Loopt u gedurende de huurperiode tegen zaken aan die niet in de overeenkomst of bijbehorende Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte staan, neemt u dan contact met ons op.

Duur van de overeenkomst

Een huurovereenkomst wordt aangegaan voor een minimale termijn. Deze termijn staat vermeld in artikel 3 van de huurovereenkomst. In deze periode kunt u de huur niet opzeggen. Na deze periode loopt de huurovereenkomst door voor onbepaalde tijd en kent in principe geen einddatum. De opzegtermijn voor u bedraagt minimaal één maand en maximaal drie maanden.

Een huurovereenkomst wordt in een enkel geval aangegaan voor een bepaalde tijd. Dit blijkt dan uit uw overeenkomst.

Bijzondere huurovereenkomst

Bij tijdelijke (ver)huur op grond van de Leegstandwet zijn de huurbeschermingsbepalingen uit het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing. Wel moet de huurovereenkomst voor ten minste zes maanden worden aangegaan en geldt een opzegtermijn van minimaal drie maanden voor de verhuurder. Voor de huurder is de opzegtermijn minimaal één maand.

Beëindigen van de huurovereenkomst

Zowel huurder als verhuurder moeten zich houden aan de opzegtermijn zoals deze in de huurovereenkomst staat vermeld, met een wettelijk minimum van één maand en een maximum van drie maanden. De opzegtermijn die op u van toepassing is, is gelijk aan een betaalperiode. In de meeste gevallen is de opzegtermijn één maand. Wanneer u wilt opzeggen dan moet dit schriftelijk en per aangetekende brief worden gedaan. Als de huur voor een vaste of minimale periode is aangegaan, kunt u de huur pas beëindigen als die periode is verstreken.

Na uw opzegging dient u de verhuurder of diens makelaar in de gelegenheid te stellen met potentiële nieuwe huurders de woning te bezichtigen. Uiteraard wordt er eerst contact met u opgenomen om een gewenst bezichtigingsmoment met u af te stemmen.

Wederzijds goedbevinden

Wanneer de verhuurder instemt, kan een huurovereenkomst voortijdig beëindigd worden. Dit staat juridisch bekend onder 'wederzijds goedbevinden'.

Ontbinding huurovereenkomst

Het ontbinden van een huurovereenkomst is mogelijk bij wanprestatie van de huurder. Dit is het geval als de huurder bijvoorbeeld de huur niet betaalt of overlast veroorzaakt.

Zaken ter overname

Wanneer u de huurovereenkomst opzegt, kunt u aangeven welke zaken u ter overname aan een volgende huurder wenst aan te bieden. Bij bezichtigingen aan potentiële nieuwe huurders, kan er dan worden aangegeven welke zaken in de woning eventueel kunnen worden overgenomen. Denkt u hierbij aan bijvoorbeeld de door u aangebrachte vloerafwerking, gordijnen of (inbouw)kasten.

Oplevering

De woning dient te worden opgeleverd zoals u deze bij aanvang in gebruik hebt gekregen. Heeft u vragen over aangebrachte verbeteringen of de status van de woning bij oplevering, neemt u dan contact met ons op.

De woning dient schoon aan ons te worden opgeleverd. Indien tijdens de eindinspectie de woning niet voldoende schoon is, zijn wij genoodzaakt op uw kosten een schoonmaakbedrijf in te schakelen om de woning schoon te laten maken.

Onderhoud aan de woning

Zowel huurder als verhuurder zijn verantwoordelijk voor onderhoud aan de woning. Wat door wie dient te worden verholpen is (wettelijk) vastgelegd. In principe komt het kleine onderhoud van de woning voor rekening van de huurder. Het grote onderhoud, vaak aan de buitenkant, is voor rekening van de verhuurder.

Reparaties en onderhoud vinden vaak plaats in overleg. U heeft daarbij meldingsplicht met betrekking tot het onderhoud en de verhuurder heeft de plicht hier wat mee te doen. In de praktijk leidt dit zelden tot problemen.

Zelf doen

Kleine werkzaamheden aan het gehuurde zijn voor rekening van de huurder. Als voorwaarde voor uw onderhoudsplicht geldt dat het te herstellen onderdeel relatief eenvoudig te bereiken moet zijn (dus niet op een gevaarlijke plek) en dat de kosten voor reparatie gering te zijn. Alle overige werkzaamheden komen voor rekening van de verhuurder.

Een uitzondering hierop zijn veranderingen en toevoegingen, die door huurder zelf zijn aangebracht. Dit geldt ook voor gebreken die eerder door de huurder zijn verholpen.

Vanaf pagina 5 van deze handleiding treft u een overzicht met een richtlijn wie verantwoordelijk is voor welk onderhoud en uit te voeren reparaties.

De huurder moet de verhuurder in de gelegenheid stellen (toegang verschaffen tot de woonruimte) om aan diens onderhoudsplicht te kunnen voldoen.

Let op!

Schotelantennes, bergingen, dakkapellen, duiventillen, kachels of open haarden, volières, zonwering et cetera mogen niet worden geplaatst zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Indien noodzakelijk dient u zelf de vergunningsaanvraag bij de gemeente te regelen.

Daarnaast dient u tevens schriftelijke toestemming te hebben van de verhuurder alvorens u:

- 1. Bijzondere wandafwerking, zoals schrootjes en spachtelputz wenst aan te brengen;*
- 2. Parket of plavuizen op de vloer in de woning (gelijmd) wenst te leggen.*

Onderhoudsverplichting: wie betaalt wat?

Navolgend *ABC-overzicht* is een richtlijn voor de rechten en plichten van zowel de huurder als verhuurder met betrekking tot het onderhoud van een woning of appartement.

Normale slijtage en veroudering

De belangrijkste regel voor de kosten van onderhoud: wanneer het mankement niet is veroorzaakt door normale slijtage of veroudering, zijn de kosten van onderhoud en eventuele reparaties voor rekening van huurder.

Het binnenschilderwerk, behangen, schoorsteenvegen, en maatregelen treffen bij vorst, vallen onder verantwoordelijkheid van de huurder. Ook reparaties die het gevolg zijn van opzet of nalatigheid van huurder, zijn/haar huisgenoten of bezoek, zijn voor rekening van huurder.

Zaken die (met toestemming van verhuurder) door huurder zelf zijn aangebracht in de woning, vallen niet onder de onderhoudsverplichting van de verhuurder.

Onderhoud centrale verwarming

Huurders vergeten vaak dat zij een onderhoudscontract voor de ketel van hun woning dienen af te sluiten (let op, indien anders staat dit genoemd in artikel 6 van de huurovereenkomst). Bij einde huurovereenkomst of bij gebreken aan de ketel wordt u verzocht de onderhoudsgeschiedenis aan ons te overhandigen. Indien u hier om wat voor reden dan ook niet toe in staat bent, zijn wij genoodzaakt kosten voor reparatie en/of onderhoud bij u in rekening te brengen.

Deze genoemde zaken komen voor rekening huurder, ook wanneer het onderhoud door de verhuurder wordt geregeld. Voorkom daarom onnodige kosten aan uw cv-installatie door zelf ervoor te zorgen dat er voldoende water in de ketel zit en dat deze regelmatig gelucht wordt.

Mocht zich toch een storing voordoen, ga dan eerst zelf na of:

- de stekker van de ketel in het stopcontact zit;
- er geen stroomstoring is opgetreden;
- er wel gas wordt geleverd;
- de waakvlam brandt;
- er voldoende water in de installatie zit;
- de ketelthermostaat goed staat afgesteld;
- de radiatorcransen open staan;
- de waterpomp naast de ketel draait (dit geeft een lichte trilling);
- de kamerthermostaat op de goede temperatuur staat afgesteld.

Als uw woning is aangesloten op een collectieve verwarmingsinstallatie hoeft u alleen af en toe de radiatoren te ontluchten.

Het voorkomen van bevriezing van waterleidingen en leidingen van de centrale verwarming is een plicht van de huurder. Als u centrale verwarming heeft, zorgt u dan bij vorst dat uw kamerthermostaat niet te laag staat. Verder kunt u waterleidingen die tegen de buitenmuur of in de kruipruimte van uw woning lopen, tegen vorst beschermen door ze af te dekken met warmte isolerend materiaal of door ze leeg te laten lopen en af te sluiten.

Let op!

Heeft u door uw eigen gedrag of nalatigheid een probleem aan uw woning veroorzaakt?

Dan bent u zelf verantwoordelijk voor het oplossen van het probleem. Doet u dat niet?

Dan verrichten wij op uw kosten de reparatie.

Heeft u een voorziening zelf veranderd of overgenomen? En is er een probleem met deze voorziening? Dan bent u zelf verantwoordelijk voor het oplossen van het probleem.

ABC-overzicht

A	
Algemeen	
• Al het onderhoud c.q. reparaties welke het gevolg zijn van beschadiging, vernieling, ondeskundigheid en/of onjuist gebruik	H
• Reparatie en vervanging van sleutels	H
• Onderhoud als gevolg van slijtage of ouderdom (tenzij anders beschreven)	V
• Achtergebleven goederen in gemeenschappelijke ruimten afvoeren	H
• Achtergebleven goederen in de woning afvoeren	H
Afvoeren	
• Reparatie aan dakafvoeren en goten	V
• Schoonmaken en -houden van dakafvoer, openingen en goten bij gestapelde woningen	V
• Schoonmaken en -houden van dakafvoer, openingen en goten	H
• Onderhouden, ontstoppen en schoonhouden afvoeren van wastafels, douche, aanrecht, wasmachine etc., inclusief eventuele kettingen en afvoerpluggen, enz.	H
• Reparaties aan afvoersifons, afvoerputten, douchepluggen, etc.	H
• Reparatie en vervanging van de sifon	H
Afwerkvloer	
• Onderhoud aan de afwerkvloeren indien noodzakelijk	V
B	
Balkons en balustrades	
• Schoonhouden van en onderhoud aan balkons en balustrades (ook in trappenhuizen)	H
Behang	
• Aanbrengen, onderhouden van gehele binnenschilderwerk, behang- en sauswerk	H
Bel	
• Reparatie en vervanging van bel en belinstallatie bij gemeenschappelijk gebruik	V
• Reparatie en vervanging van 'eigen' bel	H
Bestrating	
• Schoonhouden van gemeenschappelijke (achter)paden	H
• Herstel en onderhoud van bestrating in gemeenschappelijke (achter)paden	V
• Herstel en onderhoud van bestrating in tuin, onder carport en van parkeerplaatsen, voorpaden, zijpaden en achterpaden behorend bij de woning	H
Bevriezing	
• Vorstvrijhouden van leidingen en indien noodzakelijk ontdooien van leidingen.	H
• Herstel na lekkage door vorstschade	H
Brievenbus	
• Plaatsing, vervanging, onderhoud van brievenbus of brievenklep in eigen voordeur	H
• Plaatsing, vervanging, onderhoud in portiek of gemeenschappelijke ruimte	V
Buientrappen en buitenbeton	
• Onderhoud en reparaties van buientrappen en buitenbeton	V
• Schoonhouden van buientrappen en buitenbeton	H
Buitenverlichting	
• Onderhoud en reparaties aan buitenverlichting/installatie in gemeenschappelijke ruimten	V

• Vervangen van lampen in buitenverlichting in gemeenschappelijke ruimten	V
• Vervangen van lampen in buitenverlichting bij de woning, op meter huurder aangesloten	H
• Onderhoud en reparaties aan buitenverlichting bij de woning, op meter huurder aangesloten	H

C

Centrale verwarming, combiketel en overige warmwatertoestellen

• Reparaties aan c.v.-installatie en combiketel bij normaal gebruik	V
• Bedienen, bijvullen en ontluichten van de c.v.-installatie en combiketel, alsmede radiatoren	H
• Onderhoud aan en/of vervanging van vulslangen, wartels en sleutels	H
• Schade ontstaan door verkeerde bediening	H
• Schilderen radiatoren en leidingen	H
• Jaarlijks onderhoud (middels servicecontract erkende installateur) aan cv-installatie	H

Closet

• Onderhouden en vernieuwing van de bril, deksel en manchet of sok, d.w.z. de aansluiting op het riool	H
• Zie ook: <i>Sanitair</i>	

D

Daken en dakgoten

• Onderhoud en vervanging van dakbedekking, dakdoorvoeren, dakgoten en afvoeren, dakluiken en van dakpannen na normale slijtage en ten gevolge van storm	V
• Schoonmaken (-houden) van goten en afvoer(openingen)	H
• Reparaties ten gevolge van het betreden van daken door derden (niet in opdracht van verhuurder)	H
• Onderhoud, reparaties en vervanging van dakramen en dakkapellen (wanneer niet door huurder aangebracht)	V

Deuren

• Onderhoud, reparaties en vervanging van buitendeuren bij houtrot of door normale slijtage	V
• Vervanging na het uitwaaien van buitendeuren	V
• Onderhoud, reparaties en vervanging van binnendeuren incl. onderhoud en reparaties hang- en sluitwerk (Alleen in geval van duidelijke slijtage of ouderdom zal verhuurder voor vervanging zorgen)	H
• Vervanging van glas in binnendeuren	H
• Vastzetten en smeren van scharnieren en sloten van deuren	H
• Schilderen van binnendeuren en de binnenkant van de buitendeuren	H

Deuropener

• Onderhoud en reparaties aan elektrisch bedienbare deuropeners in gemeenschappelijke ruimten	V
---	---

Dorpels

• Onderhoud en reparatie aan buitendorpels	V
• Onderhoud en reparatie aan binnendorpels	H

Douche

• Onderhoud van de doucheslang, handdouche, opsteekhaak en koppelstuk	H
• Zie ook: <i>Sanitair</i> en <i>Kranen</i>	

E

Elektriciteit

• Onderhoud en reparaties elektrische installatie met groepenkast, bedrading en aarden	V
--	---

• Reparaties aan elektrische installaties door overbelasting of zelf aangebrachte uitbreidingen	H
• Onderhoud en reparaties aan deurbellen, schakelaars, contactdozen (stopcontacten)	H
• Onderhoud of vervanging van zekeringen (stoppen), schakelaars, contactdozen (stopcontacten) en lampen	H
• Onderhoud, reparaties of vervangen van elektrische apparaten of installaties in gemeenschappelijke ruimten	V
• Reinigen overgeschilderde schakelaars/contactdozen (stopcontacten)	H
Entreeportalen	
• Alle noodzakelijke reparaties en onderhoud in gemeenschappelijke entreeportalen en toegangshallen	V
Erfafscheidingen	
• Alle onderhoud en herstel indien erfafscheiding aanwezig bij aanvang huur (aangebracht door verhuurder)	V
• Alle onderhoud en herstel indien erfafscheiding door huurder is aangebracht (of is overgenomen)	H
F	
Fundering	
• Reparaties en onderhoud aan fundering	V
G	
Gasinstallatie	
• Reparaties aan gasleidingen tot de meter (van buiten naar binnen)	V
• Onderhoud en reparaties aan extra door huurder aangebrachte binnengasleidingen en gaskranen	H
• Vervanging of reparatie van binnengasleidingen en gaskranen, voor zover die standaard tot de woning behoren	V
Gemeenschappelijke ruimten	
• Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen, voor zover de kosten niet in de servicekosten begrepen zijn	H
• Binnenonderhoud: reparaties en onderhoud aan vloeren, wanden, plafonds, trappen, balustrades en hekken in trappenhuisen, gangen van bergruimtes, entreeportalen, etc	V
• Schilderwerk, hang- en sluitwerk aan ramen en deuren	V
• Onderhoud en reparatie van algemene verlichting in gangen, portieken, trappenhuisen, entreeruimten	V
• Vervangen van lampen, starters e.d. aan de algemene verlichting in gangen, portieken, trappen/huisen, entreeruimten	V
• Centrale briefkasten, drukbellen en huistelefoon/intercominstallaties	V
• Schoonmaken (vegen) van schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming)	V
Gevel	
• Onderhoud en reparaties van metselwerk, voegwerk, schilderwerk, plaatwerk en isolatie in de buitengevel	V
Glas	
• Vervanging van beschadigde of gebroken beglazing, voor zover dit niet collectief verzekerd is	H
Gootsteen	
• Zie: <i>Keuken en Afvoeren</i>	

Goten		
<ul style="list-style-type: none"> Zie: <i>Daken en dakgoten</i> 		
H		
Hagen		
<ul style="list-style-type: none"> Zie: <i>Tuinen</i> 		
Hang- en sluitwerk		
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud, reparatie, vervanging, smering en vastzetten van de deurkrukken, scharnieren, sloten, raamboompjes, tochtstrippen, uitzetijzers e.d. 		H
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud, reparatie en smering van hang- en sluitwerk van toegangsdeuren van gemeenschappelijke deuren 		V
<ul style="list-style-type: none"> Vervanging van hang- en sluitwerk, sloten en espagnoletten van buitenkozijnen en -deuren en ramen bij ouderdom en normale slijtage 		V
Hemelwaterafvoeren		
<ul style="list-style-type: none"> Ontstoppen en schoonhouden van hemelwaterafvoeren (regenpijpen) 		H
K		
Kasten		
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud en reparatie aan ingebouwde kasten en losse kasten en kastwanden, inclusief hang- en sluitwerk 		H
Keuken		
<ul style="list-style-type: none"> Reparatie en vervangen keukenblok en aanrechtblad ten gevolge van slijtage of verval 		V
<ul style="list-style-type: none"> Bijstellen van scharnieren en sluitingen van keukendeurtjes 		H
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud, reparatie en eventuele vervanging van door huurders aangebrachte extra keukenelementen en -onderdelen 		H
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud en reparatie van afvoerplug en ketting, hangkastjes en pannenrekken 		H
Kitvoegen		
<ul style="list-style-type: none"> Indien nodig vervangen in doucheruimtes en keukens (let op: als huurder bent u verplicht slecht kitwerk bij verhuurder te melden) 		V
Kozijnen		
<ul style="list-style-type: none"> Buitenkozijnen: schilderen van de buitenkant van buitenkozijnen, alsmede reparaties en vervanging hang- en sluitwerk (bij ouderdom en normale slijtage) 		V
<ul style="list-style-type: none"> Vervanging van buitenkozijnen bij aantasting door houtrot 		V
<ul style="list-style-type: none"> Binnenkozijnen: reparatie en schilderwerk van alle binnenkozijnen, deuren en raamkozijnen 		H
<ul style="list-style-type: none"> Schilderwerk van de binnenkant van de buitenkozijnen 		H
<ul style="list-style-type: none"> Sluitwerk (alleen in geval van duidelijke slijtage of ouderdom zal verhuurder voor vervanging zorgen) 		H
Kranen		
<ul style="list-style-type: none"> Reparatie van en onderhoud aan kranen en mengkranen, waaronder vervangen van een kraanleertje en ontkalken 		H
<ul style="list-style-type: none"> Vervangen kraan in duidelijk geval van slijtage of ouderdom 		V
Kruipruimte		
<ul style="list-style-type: none"> Het schoon en toegankelijk houden van de kruipruimte 		H

L

Lekkage (aan leidingen)		
• Herstel van lekkage aan leidingen bij normaal gebruik		V
• Herstel van lekkage aan zelf aangebrachte leidingen, door huurder uitgevoerde werkzaamheden of na vorstschade		H
• Gevolgschade aan saus-/schilderwerk, behang, laminaat/tapijt of overige inboedel		H
Leuningen		
• Onderhoud en reparatie van leuningen van trappen in gemeenschappelijke ruimten		V
• Klein dagelijks onderhoud en reparaties aan leuningen van trappen in een woning		H
Lift en liftinstallatie		
• Onderhoud en reparatie van de lift (gemeenschappelijk gebruik)		V
• Keuringen en opheffingen storingen (gemeenschappelijk gebruik)		V
• Onderhoud en reparatie van de lift in de woning (i.o.m. gemeente en verhuurder)		H
Ligbad		
• Schoonhouden van en kleine reparaties aan ligbad		H
• Zie ook: <i>Sanitair</i>		
Luchtroosters		
• Onderhoud, schoonhouden en reparatie van ontluichtings-/ventilatieroosters en ventielen en afzuigkappen, alsmede schoonhouden en vervangen van filters		H
• Zie ook: <i>Mechanische ventilatie</i> en <i>Ventilatie</i>		

M

Mechanische ventilatie		
• Onderhoud en reparatie van de mechanische ventilatie-inrichting en ventilatiekanalen		V
• Schoonhouden, onderhoud en reparatie van ventilatie- en ontluichtingsroosters en filters		H
• Zie ook: <i>Luchtroosters</i> en <i>Ventilatie</i>		
Metsel- en voegwerk		
• Zie <i>Gevel</i>		
Muren (wandafwerking)		
• Schilderen, sauzen en behangen van muren in de woning		H
• Repareren loszittend stucwerk in muren (behangklaar maken)		V
• Repareren van stucwerk in muren dat beschadigd is geraakt door werkzaamheden huurder of onzorgvuldig verwijderen behang.		H
• Reparaties aan stuc-, tegelwerk en betonemail door gaten, pluggen, krimpscheuren e.d.		H

N

Naamplaat		
• Plaatsen naamplaat voor appartement en collectieve objecten met centrale ingang		V
• Wijzigen of vervangen naamplaat		H

O

Ongedierte		
• Bestrijding van ongedierte zoals: wandluizen, kakkerlakken, wespen, bijen, mieren, torren, ratten, muizen, vlooiën en andere plaagdieren		H
• Bestrijding van houtworm		V

Ontsmetten		
<ul style="list-style-type: none"> Schoonhouden, schoonmaken en ontsmetten van de woning 		H
P		
Paden		
<ul style="list-style-type: none"> Zie: <i>Bestrating</i> 		
Plafonds en plafondafwerking		
<ul style="list-style-type: none"> Reparatie van plafondconstructies en loszittend stucwerk (eventueel met gipsplaten) voordat deze wordt opgeleverd aan een nieuwe huurder 		V
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud en reparatie van door huurder aangebrachte (vaste) plafondafwerkingen (betimmeringen, sierpleister, etc.) 		H
<ul style="list-style-type: none"> Reparatie van plafonds en stucwerk door beschadigingen (gaten, pluggen, krimpscheuren, etc.) 		H
<ul style="list-style-type: none"> Schilderen en sauzen plafonds 		H
Planchet		
<ul style="list-style-type: none"> Zie: <i>Sanitair</i> 		
Plinten		
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud, reparatie of vervanging van plinten (indien aanwezig in de woning) 		H
R		
Ramen		
<ul style="list-style-type: none"> Zie: <i>Glas en Kozijnen</i> 		
Regenpijp		
<ul style="list-style-type: none"> Zie: <i>Hemelwaterafvoeren</i> 		
Riolering		
<ul style="list-style-type: none"> Reparaties aan riolering na verzakking 		V
<ul style="list-style-type: none"> Vervanging van riolering na slijtage door ouderdom 		V
<ul style="list-style-type: none"> Ontstoppen riolering, putten en afvoeren in en buiten de woning tot aan de erfgrans 		H
S		
Sanitair		
<ul style="list-style-type: none"> Vervanging van wastafels, fonteintjes, stortbakken en toiletpotten als gevolg van slijtage of ouderdom 		V
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud en reparatie van de stortbak van het toilet, eventueel vervangen van onderdelen zoals drijver en vlotterkraan 		H
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud, reparatie en vervanging van planchetten, spiegels, toiletbril en overige sanitaire toebehoren 		H
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud, reparatie en vervanging van kranen voor sanitaire toestellen, waterleiding en gas 		H
Schakelaar		
<ul style="list-style-type: none"> Zie: <i>Elektriciteit</i> 		
Schilderen		
<ul style="list-style-type: none"> Schilderen van de binnenzijde van de woning en berging 		H
<ul style="list-style-type: none"> Schilderen van de buitenzijde van de woning en gemeenschappelijke ruimten 		V
Schoorsteen		
<ul style="list-style-type: none"> Reparatie van schoorstenen en ventilatiekanalen 		V

<ul style="list-style-type: none"> Het vegen van schoorstenen, als regel eenmaal per jaar 	H
Schuren en bergingen	
<ul style="list-style-type: none"> Herstel van schuurvloeren 	V
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud van het dak van een schuur of berging 	H
<ul style="list-style-type: none"> Buitenschilderwerk van een schuur of berging 	V
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud van de binnenzijde van een schuur of berging 	H
<ul style="list-style-type: none"> Binnenschilderwerk van een schuur of berging 	H
Sleutels	
<ul style="list-style-type: none"> Het laten maken van nieuwe sleutel(s) of plaatsen nieuwe sloten na zoek raken of beschadiging 	H
Sloten	
<ul style="list-style-type: none"> Smeren van sloten en scharnieren in de woning en bijbehorende berging (waaronder cilindersloten behandelen met grafiet) 	H
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud en reparatie van sloten die toegang geven tot gemeenschappelijke ruimten en voordeursloten 	V
Spiegels	
<ul style="list-style-type: none"> Vervanging van spiegels na beschadiging, breuk of verwerking 	H
Stopcontacten	
<ul style="list-style-type: none"> Zie: <i>Elektriciteit</i> 	
Stortbak	
<ul style="list-style-type: none"> Zie: <i>Sanitair</i> 	
Stucwerk	
<ul style="list-style-type: none"> Herstel van stucwerk (stukadoorswerk) als het loskomt van de ondergrond 	V
<ul style="list-style-type: none"> Herstel van beschadiging door zelfwerkzaamheid 	H
T	
Tegels	
<ul style="list-style-type: none"> Reparatie en vervanging van wand- en vloertegels na beschadiging (waaronder boorgaten) 	H
<ul style="list-style-type: none"> Reparaties aan loszittend tegelwerk 	V
Telefoonaansluiting	
<ul style="list-style-type: none"> Al het onderhoud 	H
Terrassen	
<ul style="list-style-type: none"> Zie: <i>Bestrating</i> 	
Tochtstrippen	
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud en vervanging van tochtstrippen 	H
<ul style="list-style-type: none"> Aanbrengen van tochtstrippen, indien nodig 	H
Toilet	
<ul style="list-style-type: none"> Zie: <i>Closet en Sanitair</i> 	
Trappen	
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud van trappen en uitvoeren van kleine reparaties zoals het vastzetten in de muur van een loszittende leuning 	H
<ul style="list-style-type: none"> Reparaties aan binnentrappen door slijtage of verval 	V
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud en herstel van vlizotrap 	V
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud en reparaties van trappen in gemeenschappelijke ruimten 	V

Tuinen		
•	Ophogen tuinen en terrassen	H
•	Aanleg en onderhoud van groenvoorziening en hagen	H
•	Snoeien en rooien van bomen	H
•	Erfafscheidingen, zie: <i>Erfafscheidingen</i>	
•	Ophoging en reparatie van zelf aangebrachte extra bestrating	H
V		
Vensterbanken		
•	Klein dagelijks onderhoud en reparatie van vensterbanken	H
•	Vervanging van vensterbanken als gevolg van slijtage of ouderdom	V
Ventilatie		
•	Reparatie van ventilatiekanalen	V
•	Schoonhouden van ventilatiekanalen	H
•	Onderhoud, schoonhouden en vervanging van roosters en filters	H
•	Zie ook: <i>Luchtroosters</i> en <i>Mechanische ventilatie</i>	
Verlichting		
•	Zie: <i>Elektriciteit</i> en <i>Buitenverlichting</i>	
Vloeren en vloerdelen		
•	Onderhoud en herstel van de vloerconstructie en de dekvloer zoals reparaties aan vergane vloerbalken en vloerdelen en reparaties aan losliggende cementdekvloeren en tegelvloeren	V
•	Onderhoud en reparatie van door de huurder aangebrachte vaste vloerafwerking	H
•	Reparaties t.g.v. beschadigingen/breuk van vloerafwerking	H
Vuilstortkoker		
•	Onderhoud en herstel van de vuilstortkoker	V
•	Ontstoppen en ontsmetten vuilstortkoker	H
W		
Wastafel		
•	Zie: <i>Sanitair</i>	
Waterleiding		
•	Waterleidingen buiten de woning of tot de meter (exclusief buitenkranen e.d.)	V
•	Reparaties aan warm- en koudwaterleidingen	V
•	Voorkomen van bevriezing	H
•	Herstellen na bevriezing	H
Z		
Zwanenhals		
•	Zie: <i>Sanitair</i>	