

# Onderhoud aan uw woning



**Zorgpartners**  
Midden-Holland

vanDeventer vanDeventer

# Dagelijks onderhoud aan uw woning: dat doen we samen!

(toelichting huurvoorwaarde 7 huurovereenkomst)

Prettig wonen is belangrijk. In een veilig en betrouwbaar huis. Nu én in de toekomst. Zorgpartners Midden-Holland vertrouwt erop dat u met veel plezier in uw huurwoning woont. Een goede onderhoudsstaat van uw woning is daarvoor van belang.

Zowel u als wij hebben verplichtingen als het gaat om dagelijks onderhoud. Dat is vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, het Besluit Kleine Herstellingen en uw huurovereenkomst met bijbehorende huurvoorwaarden.

In deze brochure leest u voor welke reparaties u ons kunt inschakelen en waar u zelf verantwoordelijk voor bent.

# Reparatieverzoeken

Natuurlijk gaat er wel eens iets kapot in uw woning of is iets aan vervanging toe. Dan is het prettig om te weten wat u het beste kunt doen, wie er verantwoordelijk is en voor wiens rekening de kosten komen. U leest het hieronder.

## Wie is verantwoordelijk voor onderhoud en reparaties?

Zorgpartners Midden-Holland zorgt voor het onderhoud aan de buitenkant van uw woning en van de installaties. U bent verantwoordelijk voor bijvoorbeeld het binnenschilderwerk, het schoonhouden van uw huis en het onderhoud van uw tuin en/of balkon. Maar als huurder bent u, volgens de wet en de huurovereenkomst, ook belast met het verzorgen van een aantal kleine reparaties; de zogenaamde "kleine herstellingen". Hieronder vallen onder andere het onderhoud, herstel en zo nodig vervangen van lichtschaakelaars, kranen, scharnieren, raam- en deurkrukken en dergelijke.

Op het moment dat u een reparatieverzoek heeft, raden we u aan om eerst na te gaan wie de verantwoordelijkheid heeft om deze onderhoudsklacht op te lossen. Die informatie vindt u in deze brochure in de "Trefwoordenlijst Verhuurder en Huurder onderhoudsverplichtingen" en in het hoofdstuk "Besluit kleine herstellingen".

## Hoe meldt u een reparatieverzoek bij ons?

Onderhoudsgebreken dienen direct na constatering aan Zorgpartners Midden-Holland te worden gemeld. Daarover informeren wij u uitvoerig via het inlegvel bij deze brochure.

Belt u ons voor een reparatieverzoek? Dan vertellen wij u zo mogelijk meteen welke vakman de reparatie komt uitvoeren. Geeft u een reparatieverzoek op een andere manier aan ons door? Dan bellen wij u zo spoedig mogelijk terug om u hierover te informeren.

Daarna geven wij de vakman opdracht om het probleem te verhelpen. Gaat het om een reparatie waarvoor u thuis moet zijn, dan wordt in overleg met u het dagdeel bepaald waarop u dat het beste uitkomt.

Is de vakman onverhoopt verhinderd? Dan brengen wij u daarvan tijdig op de hoogte en wordt er een nieuwe afspraak gemaakt. Bent u verhinderd? Dan vernemen we dat natuurlijk ook graag vroegtijdig van u.

Indien verschillende bedrijven de werkzaamheden komen verrichten, worden die zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Eventuele vervolgspraken worden snel gemaakt.

## Hoe voeren wij reparaties uit?

Onze vakman komt bij u langs, stelt zich aan u voor en legt u uit wat de werkzaamheden inhouden. U zorgt ervoor dat de plek van de reparatie goed bereikbaar is. Als dat nodig is, schuift u bijvoorbeeld de vloerbedekking, kasten of de wasmachine opzij. Onze vakman voert vervolgens de reparatie professioneel uit. Hij laat

zijn werkplek altijd netjes achter. Ook legt hij uit wat hij heeft gedaan. Duurt de reparatie langer dan verwacht? Dan houdt hij u op de hoogte van de voortgang. Na de reparatie zet u alles weer terug op zijn plaats.

Bent u niet tevreden over de reparatie? Neemt u dan gerust contact met ons op.

#### **Voor wie zijn de reparatiekosten?**

Zijn er kosten verbonden aan de reparatie? En komen die voor uw of onze rekening? Het antwoord op deze vragen vindt u in de "Trefwoordenlijst Verhuurder en Huurder onderhoudsverplichtingen" van deze brochure. Hiernaast volgt een korte toelichting.

Als u een reparatieverzoek meldt, dan geven wij u vooraf aan of de reparatie voor uw of onze rekening is. Reparaties en vervangingen komen altijd voor uw rekening als deze het gevolg zijn van:

- nalatigheid of slordigheid van de huurder, huisgenoten of personen waarvoor de huurder verantwoordelijk is;
- ondeskundig gebruik en/of het niet opvolgen van de gebruiksaanwijzing door de huurder, huisgenoten of personen waarvoor de huurder verantwoordelijk is;
- onvoldoende zorg zoals wij die van onze huurders mogen verwachten.

Reparaties en vervangingen waarvoor u als huurder verantwoordelijk bent, zijn bijvoorbeeld:

- vervanging van sleutels en sloten na verlies of afbreken van uw sleutels;
- schade door bevriezing van leidingen als u onvoldoende maatregelen heeft genomen om dit te voorkomen;
- schade aan deuren en ramen doordat deze open- of dichtwaaien;
- schade aan tegels en vloeren, bijvoorbeeld door boren;
- schade aan sanitair, bijvoorbeeld aan de wastafel nadat er iets in is gevallen;
- verstopping van het riool door vet, luiers of maandverband en dergelijke in het toilet of de afvoer.

Als u zelf zaken in uw woning aanbrengt of vervangt, dan zijn de reparaties en het onderhoud daarvan voor uw rekening. Het gaat hier bijvoorbeeld om een (schotel) antenne, zonnenscherm, schutting of betimmering. Ook bent u verantwoordelijk voor de eventuele schade aan uw woning of het gebouw die ontstaat door deze verandering. Daarnaast bent u verantwoordelijk als er schade aan derden door deze zaken ontstaat.

Wilt u iets veranderen aan uw woning? Neemt u dan altijd vooraf contact op met Zorgpartners Midden-Holland. U vindt de contactgegevens op het inlegvel.



# Trefwoordenlijst Verhuurder en Huurder onderhoudsverplichtingen

In deze trefwoordenlijst leest u voor welk onderhoud u Zorgpartners Midden-Holland kunt inschakelen en voor welke werkzaamheden u zelf verantwoordelijk bent. Ook is het 'Besluit kleine herstellingen' opgenomen. Hierin staan de herstellingen die voor rekening van de huurder komen. Let op! Vooraf toestemming vragen is voor veel werkzaamheden verplicht.

## Hoe gebruikt u de trefwoordenlijst?

In de trefwoordenlijst geven we met een lettercode aan wie de kosten betaalt van onderhoud, reparatie en vervanging:

**ZP** betekent dat de kosten voor Zorgpartners Midden-Holland zijn.

**H** betekent dat de kosten voor u, de huurder, zijn. U kunt de reparatie zelf uitvoeren of hiervoor een deskundig bedrijf inschakelen.

Trefwoord	Omschrijving	Zorgpartners	Huurder
<b>Algemeen</b>	Alle reparaties, die het gevolg zijn van slijtage, ouderdom, bouwfouten of nalatigheid van Zorgpartners Midden-Holland. Mits er sprake is van normaal gebruik en zorgvuldig onderhoud door huurder, huisgenoten of personen waarvoor de huurder verantwoordelijk is.	<b>ZP</b>	
	Alle reparaties die het gevolg zijn van vernieling en beschadiging als gevolg van ondeskundig of onjuist gebruik.		<b>H</b>
	Alle onderhoudswerkzaamheden, reparatie en vervanging aan verbouwingen in en om de woning die door huurder zelf zijn gerealiseerd of die zijn overgenomen van de vorige huurder.		<b>H</b>
<b>Aanpassing voor mindervalide</b>	Klein dagelijks onderhoud, reparaties en vervanging.		<b>H</b>
	Onderhoud en vervangen traplift.		<b>H</b>
	<b>Let op! Aanvraag, reparaties en vervanging aan WVG aanpassingen worden in sommige gemeenten door de gemeente vergoed.</b> <b>Let op! Voor deze aanpassing(en) heeft u toestemming van Zorgpartners Midden-Holland nodig.</b>		
<b>Aanrecht</b>	Zie <b>Keuken</b>		
<b>Afvoeren en binnenriolering</b>	Kleine ontstoppingen en reparaties, schoonhouden leidingen van individuele riolering in- en buiten de woningen. Reinigen van afvoerputjes en roosters.		<b>H</b>
	Afvoeren en binnenriolering: reparaties bij verzakking, lekkages, grote verstoppingen, vervanging.	<b>ZP</b>	
<b>Afzuigkap</b>	Reparatie en vervanging van de door Zorgpartners Midden-Holland geïnstalleerde afzuigkap tengevolge van slijtage bij normaal gebruik, tenzij anders is overeengekomen.	<b>ZP</b>	
	Schoonmaken, in- en uitwendig, en vervangen van filters.		<b>H</b>
	<b>Let op! Voor installatie van een afzuigkap heeft u toestemming van Zorgpartners Midden-Holland nodig. Het is niet toegestaan een afzuigkap zonder meer op de aanwezige ventilatiekanalen aan te sluiten.</b>		
<b>Antenne</b>	Onderhoud gemeenschappelijke schotelantennes.	<b>ZP</b>	
	Onderhoud CAI contactdozen.		<b>H</b>
	<b>Let op! Voor het aanbrengen van (schotel)antennes heeft u toestemming van Zorgpartners Midden-Holland nodig. Lees meer in de brochure "Zelf aangebrachte voorzieningen".</b>		
<b>Armaturen</b>	Reparatie van armaturen en hun aansluiting binnen de woning.		<b>H</b>
	Reparatie van armaturen en hun aansluiting in de gemeenschappelijke ruimten is in de servicekosten opgenomen.	<b>ZP</b>	
<b>Bad</b>	Vervangen of herstellen bij beschadiging, indien eigendom van de huurder.		<b>H</b>
	Vervangen of herstellen bij beschadiging, indien eigendom van Zorgpartners.	<b>ZP</b>	
	Schoonmaken bad		<b>H</b>

<b>Balkons/balustrades</b>	Onderhouden en repareren.	<b>ZP</b>	
	Schoonhouden van balkon, balustrade, afvoergoten en afvoerputjes.		<b>H</b>
<b>Behang</b>	Verwijderen van oude behanglagen en overige, niet door Zorgpartners Midden-Holland aangebrachte wandbekleding.		<b>H</b>
	Herstelwerkzaamheden nodig doordat huurders behang etc. hebben verwijderd.		<b>H</b>
	Aanbrengen en verwijderen van behang, inclusief voorbereidende werkzaamheden zoals plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren.		<b>H</b>
<b>Bel</b>	Zie: <b>Deurbel</b> .		
<b>Berging (inpandig)</b>	Onderhoud buitenzijde (inclusief schilderwerk).	<b>ZP</b>	
	Onderhoud binnenzijde (inclusief schilderwerk) en onderhoud bergingsvloeren (tegelwerk).		<b>H</b>
<b>Bestrating</b>	Zie ook: <b>Tuinen</b> .		
	Onderhouden, herstellen, ophogen en vernieuwen van bestrating van gemeenschappelijke paden en brandgangen, indien eigendom van Zorgpartners Midden-Holland.	<b>ZP</b>	
	Onderhouden, herstellen, ophogen en vernieuwen van bestrating van paden en terrassen die bij de woning horen en/ of door (vorige) huurder zijn aangebracht.		<b>H</b>
<b>Boiler</b>	Uitvoeren klein onderhoud en reparaties, indien de boiler is geleverd door en eigendom is van Zorgpartners Midden-Holland.	<b>ZP</b>	
<b>Brandblusmiddelen</b>	Onderhoud, reparatie en vervanging van brandblusmiddelen, indien eigendom van Zorgpartners Midden-Holland.	<b>ZP</b>	
<b>Brandgangen</b>	Zie: <b>Bestrating</b> .		
<b>Brandmelders</b>	Vervangen van batterijen, indien brandmelder door Zorgpartners Midden-Holland is geplaatst.		<b>H</b>
	Vervangen kapotte brandmelder die door Zorgpartners Midden-Holland is geplaatst.		<b>ZP</b>
<b>Brandschade</b>	Brandschade aan de woning moet in overleg met Zorgpartners Midden-Holland hersteld worden. U dient dit binnen 24 uur te melden.	<b>ZP</b>	
	Brandschade aan de inboedel.		<b>H</b>
<b>Brievenbus</b>	Vervangen of repareren van onderdelen van de brievenbus in portieken en gemeenschappelijke ruimten.	<b>ZP</b>	
	Vervangen of repareren van onderdelen van de brievenbus in de eigen voordeur/ toegangsdeur eigen woning, inclusief brievenbusslot.		<b>H</b>
<b>Centrale verwarming; collectief</b>	Onderhoud, reparatie, keuringen en bijvullen van de ketel.	<b>ZP</b>	
	Ontluchten en bijvullen van de radiatoren en leidingen.		<b>H</b>
	Let op! Beschadiging door de huurder aan de radiatoren en radiator-kranen dient door de huurder zelf te worden hersteld. Het loskoppelen van radiatoren is niet toegestaan.		
<b>Centrale verwarming; individueel, ook (combi) ketel</b>	Repareren en schoonmaken individuele centrale verwarmingsinstallatie, indien eigendom van Zorgpartners Midden-Holland.	<b>ZP</b>	
	Bijvullen individuele ketel en ontluchten van de radiatoren.		<b>H</b>
	<b>Vervanging vulsleutel, ontluchtingsleutel, wartel en vulslang bij slijtage.</b>		<b>H</b>
	Schilderen van radiatoren en leidingen, inclusief voorbereidende werkzaamheden.		<b>H</b>



<b>Centrale antenne inrichting</b>	Zie: Antenne		
<b>Dak(afwerking)</b>	Onderhoud, reparatie en vervanging van dakbedekking, dakconstructies, dakdoorvoer, dakgoot, dakpannen, regenpijp na normale slijtage, storm of brand.	<b>ZP</b>	
	Herstel van het dak tengevolge van werkzaamheden door of in opdracht van de huurder na toestemming van Zorgpartners Midden-Holland. (Zie ook brochure "Zelf aangebrachte voorzieningen".)		<b>H</b>
	Repareren van schade aan dakbedekking en -constructie als gevolg van werkzaamheden door of in opdracht van de huurder.		<b>H</b>
<b>Dakgoten</b>	Zie: <b>Goten</b> .		
<b>Deurbel</b>	Onderhoud, reparatie en vervanging van gemeenschappelijke bel(installatie).	<b>ZP</b>	
	Onderhoud, reparatie en vervanging van eigen bel(installatie), huistelefoon en intercom, voor zover het soort installatie dit toelaat (uitgezonderd een door huurder zelf aangebrachte deurbel), vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen.		<b>H</b>
<b>Deurdranger</b>	Zie: <b>Deuropener</b> .		
<b>Deuren</b>	Zie: <b>Kozijnen, ramen en deuren</b> .		
<b>Deurkrukken</b>	Zie: <b>Hang- en sluitwerk</b> .		
<b>Deuropener (elektrisch)</b>	Onderhoud, reparatie en vervanging van deurdrangers in de gemeenschappelijke ruimten.	<b>ZP</b>	
<b>Douche</b>	Zie: <b>Sanitair en Tegels</b> .		
<b>Drempel/Dorpel</b>	Vastzetten/ herstellen drempels/dorpels van binnendeuren.		<b>H</b>
	Onderhoud en herstel van drempels/ dorpels van buitendeuren.	<b>ZP</b>	
<b>Elektrische installatie</b>	Onderhoud, reparatie en vervanging van elektriciteitsleidingen en groepenkast, inclusief aardlekschakelaar.	<b>ZP</b>	
	Onderhoud verlichting in gemeenschappelijke ruimten.	<b>ZP</b>	
	Uitvoeren klein onderhoud aan en repareren en vervangen van schakelaars en wandcontactdozen (stopcontacten).		<b>H</b>
	Onderhoud of vervanging van zekeringen en lampen.		<b>H</b>
	Onderhoud of vervanging van zekeringen en lampen van gemeenschappelijk gezeekerde kelderboxen en 48 Volt installaties.	<b>ZP</b>	
	Herstel schade als gevolg van overbelasting.		<b>H</b>
	Herstelwerkzaamheden aan door huurder aangebrachte wijzigingen in de installatie of herstellen van gebreken die door ondeskundige aanpassingen aan de installatie, uitgevoerd door of in opdracht van de huurder, zijn ontstaan.		<b>H</b>
<b>Let op! Voor het uitbreiden van elektrische installaties heeft u schriftelijke toestemming van Zorgpartners Midden-Holland nodig. Deze moeten door een erkend installateur worden aangebracht en zijn altijd voor uw rekening.</b>			
<b>Erfafscheiding</b>	Onderhoud, reparatie en vervanging van erfafscheidingen die door Zorgpartners Midden-Holland zijn aangebracht.	<b>ZP</b>	
	Onderhoud, reparatie, vervanging of verwijderen van erfafscheidingen of pergola's die door of in opdracht van de (vorige) huurder zijn aangebracht.		<b>H</b>
<b>Garage</b>	Onderhoud aan vloer, wanden.		<b>H</b>
	Onderhoud aan hang- en sluitwerk.		<b>H</b>

<b>Gasinstallatie</b>	Onderhoud, reparatie en vervanging van gasleidingen en gaskranen in de woning van kooktoestellen en gashaarden die eigendom zijn van Zorgpartners Midden-Holland.	<b>ZP</b>	
	Onderhoud, reparatie en vervanging van gas slang.		<b>H</b>
	Aansluiten en afkoppelen van gaskooktoestellen, incl. de daarbij behorende toestel hoofd kranen en de benodigde veiligheidsslagen.		<b>H</b>
	Herstellen van door of in opdracht van huurder aangelegde gasleidingen en daarbij behorende appendages		<b>H</b>
	<b>Let op! Voor het uitbreiden van de installatie heeft u schriftelijke toestemming van Zorgpartners Midden-Holland nodig. Deze moeten door een erkend installateur worden aangebracht en zijn altijd voor uw rekening.</b>		
<b>Gemeenschappelijke ruimten</b>	Schilderen en sausen	<b>ZP</b>	
	Schoonmaken, tenzij dit is opgenomen in de servicekosten		<b>H</b>
<b>Gevel</b>	Onderhoud en reparatie van de gevel, zoals schilderwerk en herstel voegwerk.	<b>ZP</b>	
<b>Glas</b>	Het vervangen van gebroken of beschadigde ruiten buiten, tenzij dit is opgenomen in de servicekosten.		<b>H</b>
	Het vervangen van gebroken of beschadigde ruiten in de woning, tenzij dit is opgenomen in de servicekosten.		<b>H</b>
<b>Gootsteen</b>	<b>Zie: Afvoeren en binnenriolering.</b>		
<b>Goten</b>	Herstellen en vervangen na normale slijtage.	<b>ZP</b>	
	Schoonhouden en ontstoppen van dakgoten en hemelwaterafvoer (regenpijp) bij eengezinswoningen op verzoek van huurder.	<b>ZP</b>	
<b>Graffiti</b>	Verwijderen van graffiti indien niet voor de huurder bereikbaar.	<b>ZP</b>	
	Verwijderen van graffiti voor zover deze voor de huurder bereikbaar is		<b>H</b>
<b>Groenvoorziening</b>	Zie ook: <b>Tuinen.</b>		
	Verwijderen van door huurder aangebrachte klimplanten tegen de bebouwing en door huurder geplaatste bomen, struiken en hagen.		<b>H</b>
	Onderhouden en vervangen van gras, planten, struiken, bomen en hagen.		<b>H</b>
<b>Grof vuil</b>	Afvoer van achtergebleven goederen bij verhuizing.		<b>H</b>
<b>Hang- en sluitwerk</b>	Onderhoud, reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk in de gemeenschappelijke ruimten.	<b>ZP</b>	
	Vervanging wegens veroudering of slijtage van hang- en sluitwerk van de toegangsdeur en ramen van de woning.	<b>ZP</b>	
	Onderhoud, reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk, zoals slot of cilinder, deurkrukken, scharnieren, uitzetijzers en raamsluitingen welke zich binnen het woonruimtegedeelte bevinden.		<b>H</b>
<b>Huistelefoon</b>	Zie ook: <b>Deurbel.</b>	<b>ZP</b>	
<b>Hemelwaterafvoer (regenpijp)</b>	Zie: <b>Goten.</b>		
<b>Hydrofoor</b>	Onderhoud en vervanging van de hydrofoor.	<b>ZP</b>	
<b>Inbraakschade</b>	Schade aan ramen en buitendeuren nadat de huurder aangifte bij de politie heeft gedaan.	<b>ZP</b>	
	Schade aan ramen en buitendeuren als de huurder geen aangifte heeft gedaan.		<b>H</b>
<b>Intercom</b>	Zie: <b>Deurbel.</b>		

<b>Kasten</b>	Van de ingebouwde kasten: herstellen van de kasten en deur inclusief hang- en sluitwerk.		<b>H</b>
	Herstellen van door huurder zelf aangebrachte kastinrichtingen.		<b>H</b>
<b>Keuken</b>	Vervanging van het aanrechtblok of -blad, keukenkastjes ten gevolge van slijtage bij normaal gebruik.	<b>ZP</b>	
	Uitvoeren van klein onderhoud, reparaties zoals het smeren van scharnieren en ladegeleiders, het bijstellen van kastdeurtjes en handgrepen.		<b>H</b>
	Schoonhouden keuken.		<b>H</b>
<b>Keukenapparatuur</b>	Reparatie en vervanging van de door Zorgpartners Midden-Holland geïnstalleerde keukenapparatuur tengevolge van slijtage bij normaal gebruik, tenzij anders is overeengekomen.	<b>ZP</b>	
<b>Kitvoegen</b>	Vervangen van kitvoegen in keuken en badkamer.	<b>ZP</b>	
	Vervangen van kitvoegen van het glas aan de buitenzijde van de woning.	<b>ZP</b>	
	Schoon en schimmelvrij houden van kitvoegen in keuken en badkamer.		<b>H</b>
	Schoon en schimmelvrij houden van kitvoegen van het glas aan de binnenzijde van de woning.		<b>H</b>
<b>Koolmonoxidemelders</b>	Vervangen van batterijen, indien koolmonoxidemelder door Zorgpartners Midden-Holland is geplaatst		<b>H</b>
	Vervangen kapotte koolmonoxidemelder die door Zorgpartners Midden-Holland is geplaatst	<b>ZP</b>	
<b>Kozijnen, ramen en deuren</b>	Zie ook: <b>Hang- en sluitwerk</b> . Zie ook: <b>Schilderwerk</b> .		
	Onderhoud, reparatie en vervanging van klemmende of kapotte kozijnen, ramen en deuren in gemeenschappelijke ruimten en in de buitengevel van de woning.	<b>ZP</b>	
	Uitvoeren van klein onderhoud aan de binnenkant gevelkozijnen en overige kozijnen, ramen en deuren in de woning, zoals het gangbaar houden van de beweegbare onderdelen.		<b>H</b>
	Vervangen of herstellen van beschadigde binnendeuren.		<b>H</b>
	Schilderwerk binnendeuren en binnenzijde buitendeuren, kozijnen en ramen.		<b>H</b>
	Schoonmaken kozijnen, ramen en deuren.		<b>H</b>
<b>Kranen</b>	Vervangen van kranen als gevolg van slijtage bij normaal gebruik.	<b>ZP</b>	
	Onderhoud van kranen en mengkranen, zonodig ontkalken.		<b>H</b>
	Vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de kraan, bijvoorbeeld kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen.		<b>H</b>
	Voorkomen van bevroren kranen.		<b>H</b>
<b>Laminaat</b>	Zie: <b>Vloeren en Vloerbedekking</b> .		
<b>Leidingen/lekkage</b>	Zie: <b>Waterleiding</b> .		
<b>Leuning</b>	Zie: <b>Trappen</b> .		
<b>Lift en liftinstallatie</b>	Onderhoud, reparatie, periodieke keuringen en de kosten van liftstoringen.	<b>ZP</b>	
<b>Lucht- en ventilatie-roosters</b>	Uitvoeren van klein onderhoud aan lucht- en ventilatieroosters.	<b>ZP</b>	

<b>Luifels van deuren</b>	Onderhoud en reparatie.	<b>ZP</b>	
	Schoonmaken luifels.		<b>H</b>
<b>Mechanische ventilatie</b>	Zie: <b>Ventilatie.</b>		
<b>Naambordje</b>	Aanbrengen naambordje bij aanvang huurovereenkomst.	<b>ZP</b>	
	Vervangen van naambordje (in verband met uniformiteit, deze bestellen bij Zorgpartners Midden-Holland)		<b>H</b>
<b>Ongediertebestrijding</b>	Bestrijden van kakkerlakken, faraomieren, boktorren, houtwormen en spitsmuizen.	<b>ZP</b>	
	Bestrijden van ongedierte, zoals mieren, muggen, muizen, ratten, vlooiën, luizen.		<b>H</b>
	Bestrijden van wespennesten.		<b>H</b>
<b>Ontsmetten woning</b>	<b><i>Let op! Wanneer u last heeft van ongedierte bent u verplicht de ongediertebestrijding in te schakelen en de milieudienst in te lichten.</i></b>		<b>H</b>
<b>Paden</b>	Zie: <b>Bestrating.</b>	<b>ZP</b>	
<b>Parket</b>	Zie: <b>Vloeren en vloerbedekking.</b>		
<b>Plafonds en wanden</b>	Zie ook: <b>Behang.</b> Zie ook: <b>Schilderwerk.</b>		
	Plafond- en wandconstructies onderhouden en repareren, inclusief loszittend stucwerk (los van de ondergrond) in de gemeenschappelijke ruimten.	<b>ZP</b>	
	Herstellen van binnenwandafwerking door de huurder zelf aangebracht of bij de huur door huurder overgenomen of geaccepteerd van de vertrekkende huurder.		<b>H</b>
	Herstelwerkzaamheden ten gevolge van afsteken oude verf- en sauslagen.		<b>H</b>
	Herstellen of vernieuwen van schilder- en witwerk, waarbij behoort het dichten van krimpscheuren.		<b>H</b>
	<b><i>Let op! Voor het aanbrengen van bijzondere wandafwerking zoals schrootjes, granol e.d. heeft u toestemming van Zorgpartners Midden-Holland nodig.</i></b>		
<b>Plavuizen</b>	Zie: <b>Vloeren en vloerbedekking.</b>		
<b>Plint</b>	Herstellen van plinten		<b>H</b>
<b>Radiatoren</b>	Zie: <b>Centrale verwarming.</b>		
<b>Ramen</b>	Zie: <b>Kozijnen, ramen en deuren.</b>		
	Zie: <b>Glas.</b>		
<b>Regenpijp</b>	Zie: <b>Goten.</b>		
<b>Riolering</b>	<b>Zie: Afvoer en binnenriolering.</b>		
<b>Ruiten</b>	Zie: <b>Glas.</b>		

<b>Sanitair</b>	Vervangen van sanitaire toestellen in geval van slijtage bij normaal gebruik; zoals fonteintjes, wastafels, stortbakken, toiletpotten, planchetten en spiegels.	<b>ZP</b>	
	Herstellen van sanitaire toestellen die kapot zijn vanwege vernieling of ondeskundig gebruik.		<b>H</b>
	Uitvoeren van klein onderhoud aan en zo nodig vervangen van (onderdelen van) bijvoorbeeld closetpot, closetsok, toiletbril, drukknop of vlotter, vlotterkraan, handdouche, doucheslang, opsteekhaak en/of doucheglijstang.		<b>H</b>
	Schoonhouden en ontkalken sanitair.		<b>H</b>
	<b>Let op! Voor het vervangen van sanitair heeft u toestemming van Zorgpartners Midden-Holland nodig.</b>		
<b>Sausen</b>	Zie: <b>Schilderwerk</b> .		
<b>Schakelaars</b>	Zie: <b>Elektrische installatie</b> .		
<b>Scharnieren</b>	Zie: <b>Hang- en sluitwerk</b> .		
<b>Schilderwerk</b>	Al het schilderwerk in gemeenschappelijke ruimten en aan de buitenzijde van de woning.	<b>ZP</b>	
	Al het schilder-, saus- en witwerk aan de binnenzijde van de woning, waaronder de binnenzijde van de houten buitendeuren en kozijnen incl. alle voorbereidende werkzaamheden, zoals schuren, plamuren, opvullen van gaatjes en butsen en repareren van geringe krimp-scheuren.		<b>H</b>
<b>Schoonhouden/ glazenwassen</b>	Schoonhouden van portiek, galerij, trappenhuis, lift, dakterras en gemeenschappelijke gangen, inclusief glazenwassen tenzij dit is opgenomen in de servicekosten.		<b>H</b>
	Schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde (inclusief wassen ruiten, kozijnen, e.d.)		<b>H</b>
<b>Schoorsteen</b>	Het vegen van de schoorsteenkanalen (op verzoek van de huurder). Het advies is dit ten minste één keer per jaar of eenmaal per twee jaar (gashaard) te laten uitvoeren. Aluminium en roestvrijstalen kanalen hoeven niet te worden geveegd.	<b>ZP</b>	
	<i>Let op! Voor het plaatsen van een open haard of voorzethaard heeft u toestemming van Zorgpartners Midden-Holland nodig.</i>		
<b>Schotelantennes</b>	Zie: <b>Antennes</b> .		
<b>Schuur/berging</b>	Zie ook: <b>Schilderwerk</b> .		
	Herstel schuurvloeren, onderhoud dak en buitenschilderwerk.	<b>ZP</b>	
	Onderhoud binnenzijde en schilderwerk binnen.		<b>H</b>
	<b>Let op! Voor het zelf plaatsen of bouwen van een schuur, aanbouw, afdak, bouwwerk aan de buitenzijde van de woning heeft u toestemming van Zorgpartners Midden-Holland nodig.</b>		
<b>Schuttingen</b>	Zie: <b>Erfafscheiding</b> .		
<b>Sleutels</b>	Bij zoekraken, verlies of beschadiging van sleutels deze opnieuw laten maken. Dit geldt zowel voor binnen- als buitensloten.		<b>H</b>
	Vervangen van sleutels van voordeuren en bergingen na inbraak na overhandiging van het proces-verbaal van aangifte bij de politie.		<b>H</b>

<b>Sloten</b>	Onderhoud, reparatie en vervanging van sloten in gemeenschappelijke ruimten.	<b>ZP</b>	
	Leveren van sloten t.b.v. de voordeur, inclusief brievenbuslot.		<b>H</b>
	Leveren binnendeurslot.		<b>H</b>
	Vervangen van slot of cilinder ten gevolge van diefstal, na overhandiging van het proces-verbaal van aangifte bij de politie		<b>H</b>
	Vervangen van slot of cilinder ten gevolge van beschadiging of verlies van sleutels.		<b>H</b>
<b>Spiegel</b>	Zie: <b>Sanitair</b> .		
<b>Stormschade</b>	Reparatie.	<b>ZP</b>	
	Bij nalatigheid huurder (bijv. uitwaaien van ramen en deuren).		<b>H</b>
	Vervolgschade aan inboedel.		<b>H</b>
<b>Stopcontacten</b>	Zie: <b>Elektrische installatie</b> .		
<b>Stortbak</b>	Zie: <b>Sanitair</b> .		
<b>Stucwerk</b>	Zie: <b>Plafonds en wanden</b> .		
<b>Tegels</b>	Reparatie en vervanging van loszittende tegels (los van de ondergrond) of tegels die scheuren.	<b>ZP</b>	
	Reparatie en zo nodig vervanging van wand- en vloertegels voor zover het kleine beschadigingen, gaten, pluggen en dergelijke betreft.		<b>H</b>
	<b>Let op! Schade door doe-het-zelf-werkzaamheden zijn altijd voor uw rekening.</b>		
<b>Telefoon-, televisie- en internetaansluitingen</b>	Onderhoud en vervanging van telefoon-, televisie- en internet-aansluitingen.		<b>H</b>
<b>Terrassen</b>	Zie: <b>Bestrating</b> . Zie: <b>Tuinen</b> .		
<b>Tochtstrippen</b>	Vervanging van tochtstrippen voor zover standaard in de woning aanwezig/door Zorgpartners Midden-Holland aangebracht.	<b>ZP</b>	
	Vervangen van door huurder aangebrachte tochtstrippen.		<b>H</b>
	Aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen.		<b>H</b>
<b>Toilet</b>	Zie: <b>Sanitair</b> . Zie: <b>Tegels</b> .		
<b>Trappen</b>	Onderhoud en vervanging van (vlizo)trappen, hekken en trapeleuningen in de gemeenschappelijke ruimten en in de woning.	<b>ZP</b>	
	Vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de (vlizo)trappen, hekken en trapeleuningen in de woning.	<b>ZP</b>	
	Onderhouden en verwijderen van trapbekleding die niet door Zorgpartners Midden-Holland is aangebracht.		<b>H</b>
<b>Tuinen (bij appartementencomplexen)</b>	Zie ook: <b>Groenvoorziening</b> .		
	Onderhouden van gemeenschappelijk groen met een openbaar karakter en voor een ieder toegankelijk.	<b>ZP</b>	
	Let op! Gemeenschappelijk groen waarvoor de huurders het exclusieve gebruiksrecht hebben, kan aan de huurders worden doorberekend.		

<b>Tuinen (bij eengezinswoningen)</b>	Zie ook: <b>Groenvoorziening.</b>		
	Bij nieuwbouw: de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding.	<b>ZP</b>	
	Het onderhouden van tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in ieder geval: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij eerste bewoning: de aanleg van de tuin/erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding.</li> <li>- Het egaliseren van de tuin, het opbrengen van teelaarde.</li> <li>- Het regelmatig maaien van het gras.</li> <li>- Het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin tussen de tegels van opritten, toegangspaden en terrassen.</li> <li>- Het vervangen van gebroken tegels.</li> <li>- Het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen.</li> <li>- Het vervangen van beplanting die is doodgegaan.</li> <li>- Het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen.</li> <li>- Indien de erfafscheidingen zijn geleverd of gebeitst: de erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.</li> </ul> <p><b>Let op! Voor het plaatsen van een schutting, volière, dierenverblijf e.d. dient u schriftelijk toestemming te vragen aan Zorgpartners Midden-Holland.</b></p>		<b>H</b>
<b>Versterking</b>	Herstellen van een versterking die door Zorgpartners Midden-Holland is aangebracht.	<b>ZP</b>	
	Herstellen van een versterking die door de huurder is aangebracht of van voorgaande huurder is overgenomen.		<b>H</b>
<b>Ventilatie</b>	Onderhoud en herstel ventilatiekanalen en mechanische ventilatie in de gevel.	<b>ZP</b>	
	Onderhoud en vervanging van roosters en filters.		<b>H</b>
	Schoonmaken filters en afzuigventielen.		<b>H</b>
<b>Verlichting</b>	Onderhoud en vervanging van de verlichting in gemeenschappelijke ruimten en galerijen indien eigendom Zorgpartners Midden-Holland.	<b>ZP</b>	
	Onderhoud c.q. vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde indien eigendom huurder of overgenomen van voorgaande huurder.		<b>H</b>
<b>Verstopingen</b>	Zie: <b>Afvoer.</b>		
<b>Vlaggenstokhouder</b>	Vervangen en vernieuwen van onderdelen.		<b>H</b>
<b>Vlizoetrap</b>	Zie: <b>Trappen.</b>		

<b>Vloeren en vloerbedekking</b>	Onderhoud en herstel vloerconstructie en dekvloer in gemeenschappelijke ruimten en woningen.	<b>ZP</b>	
	Herstellen van losliggende cementvloeren en tegelvloeren op balkon en/ of galerij.	<b>ZP</b>	
	Verwijderen van oude vloerbedekking, lijm- en kitlagen.		<b>H</b>
	Herstel beschadiging vloer na bijvoorbeeld het verwijderen van vloerbedekking, lijmresten e.d.		<b>H</b>
	<b>Let op! In verband met leidingen die in de vloer zijn gestort, is uiterste voorzichtigheid geboden bij het spijkeren in de vloeren (leggen vloerbedekking).</b>		
	<b>Let op! Het leggen van harde vloerbedekking (parket, laminaat, plavuizen) is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van Zorgpartners Midden-Holland. Zorgpartners Midden-Holland schrijft onder andere met betrekking tot harde vloerbedekking in appartementen isolerende maatregelen voor.</b>		
<b>Wanden</b>	Zie: <b>Behang.</b> Zie: <b>Plafonds en wanden.</b>		
<b>Warmtemeters</b>	Onderhoud en vervanging van de warmtemeters na slijtage bij normaal gebruik.	<b>ZP</b>	
	Reparatie, vervanging, schade als gevolg van het verbreken van de zegel of demontage door de huurder of bevroering.		<b>H</b>
<b>Wasemkap</b>	Zie: <b>Afzuigkap.</b>		
<b>Wastafels</b>	Zie: <b>Sanitair.</b>		
<b>Waterleiding</b>	Onderhoud, reparatie en vervanging van standaard in de woning aanwezige warm- en koudwaterleidingen, stopkranen in de installatie en hoofdkranen.	<b>ZP</b>	
	Treffen van maatregelen om bevroering te voorkomen.		<b>H</b>
	Reparatie van warm- en koudwaterleidingen en -toestellen die zijn gesprongen door bevroering of doe-het-zelf-werkzaamheden.		<b>H</b>
	Herstel waterschade inboedel.		<b>H</b>
	<b>Let op! Als huurder behoort u zelf een inboedelverzekering af te sluiten.</b>		
<b>Zeebakje</b>	Herstel of vernieuwen.		<b>H</b>
<b>Zelf aangebrachte voorzieningen</b>	Onderhoud, herstel of vervanging van door de huurder aangebrachte of van de vorige huurder overgenomen voorzieningen.		<b>H</b>
<b>Zonwering buiten</b>	Onderhoud, reparatie en vervanging indien aangebracht en eigendom Zorgpartners Midden-Holland.	<b>ZP</b>	
	Onderhoud, reparatie en vervanging indien aangebracht en eigendom huurder.		<b>H</b>
	<b>Let op! Hiervoor is schriftelijke toestemming van Zorgpartners Midden-Holland nodig, die in sommige gevallen tevens de kleurstelling bepaalt</b>		
<b>Zwerfvuil</b>	Regelmatig verwijderen van zwerfvuil.		<b>H</b>

De tekst van deze brochure is een vrije weergave van de wettelijke bepalingen. Raadpleeg bij een geschil altijd de geldende wetten en voorschriften.



# Besluit kleine herstellingen

Artikel 240 van boek 7 van Burgerlijk Wetboek  
artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
  - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
  - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
  - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
  - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
  - vloer- en plafondroosters;
  - sleutels van binnen- en buitensloten;
  - garnituur voor douche- en toiletruimte;
  - garnituur voor de w.c.;
  - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van data-netwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
  - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
  - sloten;
  - kranen;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar

- deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
- het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
  - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
  - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j.** het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k.** het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
- onderdelen van de brievenbus;
  - onderdelen van de buitenlamp;
  - onderdelen van de carport;
  - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l.** het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:
- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
  - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
  - het regelmatig maaien van het gras,
  - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
  - het vervangen van gebroken tegels;
  - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
- het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
  - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
  - indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- m.** het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n.** het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- o.** het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p.** het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q.** het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r.** het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s.** het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t.** het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u.** het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v.** het legen van zink- en beerputten en septictanks.



vanDeventer vanDeventer