

Een nieuwe huurwoning

Gefeliciteerd... en nu?



uw handleiding om zorgeloos te genieten

123Wonen heet u welkom

Van Harte gefeliciteerd met uw nieuwe woning of appartement!

U heeft de huurovereenkomst getekend, van harte gefeliciteerd. Voordat u écht zorgeloos kunt genieten van uw nieuwe woning moet u hoogstwaarschijnlijk nog enkele zaken regelen. Met deze brochure trachten wij u hierbij zoveel mogelijk te helpen. Ook het stuk regelgeving met betrekking tot huren in Nederland pakken wij mee. Er is behoorlijk wat regelgeving omtrent huren in Nederland. De belangrijkste punten hebben wij voor u geselecteerd. Hieronder treft u de opbouw van de brochure aan:

De sleuteloverdracht	2
De verhuurchecklist	3
De huurovereenkomst	4
Het onderhoud	7
Het opzeggen van de huurovereenkomst	8



De overeenkomst is getekend, op naar de sleutel!

Sleuteloverdracht

U heeft de overeenkomst getekend. Daarmee is de woning voor u gereserveerd. Wanneer u conform de afspraak voldoet aan uw betalingsverplichtingen, zal uw eigen aanspreekpunt binnen 123Wonen contact met u opnemen voor een afspraak voor de sleuteloverdracht.

Overname goederen

Wanneer een woning kaal opgeleverd dient te worden, ziet men vaak dat er goederen ter overname aangeboden worden. Dit kan interessant zijn, omdat u de goederen vaak relatief goedkoop kunt kopen en bovendien scheelt het u tijd en moeite. Deze transacties gaan over het algemeen niet via de eigenaar, maar rechtstreeks tussen u en de vorige huurder.

Let op, u blijft verantwoordelijk de woning bij oplevering in de oude staat terug te brengen. Dit betekent dus zonder de overgenomen goederen / spullen



Voor- en eindinspectie

Om onenigheid te voorkomen adviseren wij altijd om een voor- en eindinspectie van de woonruimte te (laten) verrichten. Wanneer 123Wonen deze inspectie verricht betekent dit het nemen van een groot aantal foto's, beschrijven inboedel, opname meterstanden, etc. Er wordt met name ingezoomd op zaken die afwijkend zijn. Het doen van deze inspectie is vooral belangrijk gezien het feit dat u de woning aan het einde van het huurtraject in originele staat dient op te leveren. Uitzondering hierop zijn geoorloofde wijzigingen en normale gebruiksslijtage. U kunt begrijpen dat wanneer er niets of weinig beschreven staat, het opleveren geschiedt op basis van vertrouwen en een meningsverschil relatief makkelijk kan ontstaan.

Controleer of de meterstanden juist zijn genoteerd

Noteer het aantal overgedragen sleutels

De verhuischecklist – op naar het zorgeloos huren

De verhuischecklist

Doordat 123Wonen jaarlijks zeer veel nieuwe huurders begeleidt heeft dat geleid tot de verhuischecklist. Op www.123Wonen.nl is er zelfs een dagplanning gemaakt. Hieronder staan de hoofdzaken beschreven:

- 1 Als u reeds huurt, zeg dan tijdig de huur op
- 2 Regel gas, water en licht. Maak afspraken met de eigenaar op wie zijn naam dit komt te staan
- 3 Regel internet, tv en eventueel telefonie
- 4 Denk na over verzekeringen. Geadviseerd wordt een inboedelverzekering en aansprakelijkheidsrisico verzekering
- 5 Schrijf je in bij de desbetreffende gemeente wanneer van toepassing. Regel zo nodig een parkeervergunning
- 6 Maak afspraken over eventueel over te nemen goederen. Is er bekend wat blijft staan in de woning?
- 7 Plan de verhuizing: is er genoeg parkeergelegenheid, past alles door de deur en regel genoeg hulp
- 8 Geef de koelkast en de vriezer een dag rust voordat u de stekker weer in het contact steekt



De voordeligste prijs voor stroom en gas via de 123deal met Energie-direct. Uw voordeel: laagste prijs voor stroom & gas en geen minimale afnameperiode en geen verhuiskosten!

energie:direct

Inzicht in de getekende huurovereenkomst

Financiële verplichtingen

Het tekenen van de huurovereenkomst betekent tevens het aangaan van een betalingsverplichting. Hieronder treft u de drie componenten waaruit de eerste betaling bestaat:

- De maandelijkse huur gedurende de looptijd
- Één maand borg. Deze ontvangt u uiteraard terug wanneer u de woning verlaat en u gewoon volgens de huurovereenkomst in de woning heeft geleefd
- Courtage ter hoogte van één maand huur exclusief BTW. Dit is gebruikelijk in de verhuurmarkt. 123Wonen onderscheidt zich hierbij door alleen deze kosten te rekenen en geen inschrijfkosten en / of kosten voor bezichtiging. Wanneer de huurperiode korter is dan 6 maanden, kan er een korting op de courtage worden verleend

Huurvormen

Er zijn hoofdzakelijk twee verschillende overeenkomsten:

- **Onbepaalde tijd.** Deze huurovereenkomst kent in principe geen einddatum. De opzegtermijn voor u bedraagt minimaal 1 en maximaal 3 maanden. Dit is bij wet vastgelegd;
- **Bepaalde tijd.** Is uw huurovereenkomst voor bepaalde tijd, dan kan de huur niet voor de afgesproken termijn worden opgezegd door de verhuurder of huurder, tenzij dit met wederzijdse instemming gebeurt. Dit betekent niet dat de huurovereenkomst na het verstrijken van de tijd automatisch eindigt. Zowel huurder als verhuurder moeten de huur altijd schriftelijk en aangetekend opzeggen. De uitzonderingen die hierop van toepassing zijn, kunt u hieronder in de blauwe balk lezen



BIJZONDERE HUUROVEREENKOMSTEN

- Leegstandwet. 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 maximaal één maand
- Dringend eigen gebruik. Onder bepaalde voorwaarden kan de eigenaar de overeenkomst opzeggen. Dit gaat absoluut niet eenvoudig en kan alleen via tussenkomen van een rechter. In Nederland is de huurder namelijk meer beschermd dan de verhuurder.

TIP: Voor meer informatie:
WWW.VROM.NL

De (on)mogelijkheden van huren voor bepaalde tijd

De inhoud van de overeenkomst

Bij een getekend document zijn afspraken helder en duidelijk opgesteld. U voorkomt hiermee irritatie tijdens uw huurperiode.

Het is daarom belangrijk dat alle gemaakte afspraken in de huurovereenkomst terugkomen, dus ook mondelinge toezeggingen. Loopt u gedurende de huurperiode tegen zaken aan die niet in de overeenkomst staan, pak dit dan tijdig op met de beheerder / eigenaar.

123Wonen wordt steeds vaker ingehuurd als beheerder. Het is echter niet in alle gevallen zo. Het is daarom van belang om te achterhalen wie de beheerder is. Dit is namelijk uw aanspreekpunt voor alles omtrent het huren. Geregeld is dit dezelfde persoon als de eigenaar. Bent u ontevreden over de diensten van de beheerder, meldt dit dan (het liefst schriftelijk) aan zowel de beheerder als de eigenaar.

Bescherming huurder

Binnen Nederland bent u goed beschermd als huurder. Bent u het oneens over de huur of over andere contractbepalingen dan kunt u dit voorleggen aan de huurcommissie. Dit moet wel binnen 6 maanden na ingang van de overeenkomst gebeuren.

Zorg dat alle afspraken in de huurovereenkomst zijn opgenomen

Bij twijfel, raadpleeg altijd uw contactpersoon binnen 123Wonen



Bepalen huurprijs

Doorberekenen van kosten

Drie componenten kunnen worden doorberekend:

- Gemeentelijke belastingen en heffingen
- Servicekosten
- Gas, water, elektra, telefonie, internet en kabel

Gemeentelijke belastingen en heffingen

De gemeentelijke belastingen zijn onder te verdelen in twee typen: belastingen en heffingen. De verhuurder kan zowel de belastingen als de heffingen in principe aan u als huurder doorberekenen. Welke in uw geval doorberekend mogen worden staat beschreven in uw huurovereenkomst.

Servicekosten

Servicekosten zijn kosten die de huurder op grond van de huurovereenkomst boven op de (kale) huurprijs betaalt. Voor dit bedrag levert de verhuurder bepaalde leveringen en diensten.

Om welke leveringen en diensten het gaat staat vermeld in de huurovereenkomst. De verhuurder is verplicht om jaarlijks een overzicht van de gemaakte servicekosten te verstrekken. Veel huurders betalen maandelijks een voorschot op de servicekosten.

Gas, water, elektra, telefonie, internet en kabel

Wanneer de huurovereenkomst geen uitsluitel geeft over gas, water, elektra, kabel, telefoon- en internetverbinding dient u dit zelf te regelen. De kosten zijn dan tevens voor uw rekening. In sommige gevallen zijn deze kosten opgenomen in de servicekosten.

123Wonen heeft voor u de voordeligste prijs voor stroom en gas geselecteerd. Neem contact op met 123Wonen of raadpleeg onze internetsite.

Bron: www.vrom.nl

HUURVERHOGING

Heeft de huurovereenkomst betrekking op de geliberaliseerde sector dan gelden er minder regels. In dat geval geldt geen maximale huurverhoging. Wel moet de huurverhoging als redelijk kunnen worden betiteld.

Voor niet geliberaliseerde woningen geldt dat de huurprijzen jaarlijks verhoogd worden per 1 juli



Er gaat een lamp kapot, en nu? Alles omtrent onderhoud

Wie is verantwoordelijk voor onderhoud

Het onderhoud van de huurwoning is verdeeld tussen u als huurder en de verhuurder. 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.

Tevens is de verhuurder verplicht om de woonruimte in goede staat op te leveren en te behouden. Waar het in praktijk vaak op neerkomt is dat reparaties dan wel onderhoud in goed overleg gaan. U heeft daarbij meldingsplicht met betrekking tot het onderhoud en de verhuurder heeft de plicht hier wat mee te doen. Wanneer er een goede relatie bestaat tussen de huurder en verhuurder leidt dit in de praktijk niet tot veel problemen en is het voor u als huurder zelfs prettig aangezien er veel werk uit handen wordt genomen.

Zelf doen

Kleine 'herstellingen' 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). Tevens mag de reparatie niet teveel kosten. Alle overige herstellingen komen voor rekening van de verhuurder. Een uitzondering hierop zijn veranderingen en toevoegingen, die door de huurder zijn aangebracht. Dit geldt ook voor gebreken die door de huurder zijn verholpen. De huurder moet de verhuurder in de gelegenheid stellen (toegang verschaffen tot de woonruimte) om aan diens onderhoudsverplicht te kunnen voldoen.

Vanaf pagina 9 bieden wij richtlijnen voor wie verantwoordelijk is voor welk stuk onderhoud.



In de huurovereenkomst kunnen geen bepalingen worden opgenomen die van beschreven bepalingen afwijken in het nadeel van de huurder

Het opzeggen van de huurovereenkomst

Beëindigen huurovereenkomst

Zowel u als de verhuurder moet zich houden aan de opzegtermijn zoals deze in de huurovereenkomst staat vermeld, met een wettelijk minimum van één en een maximum van drie maanden. Wanneer u wilt opzeggen dan moet dit schriftelijk en per aangetekende brief worden gedaan. Als de huur voor een vaste periode is aangegaan, kunt u de huur pas beëindigen als die periode is verstreken.

Wederzijds goedvinden

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 voor z'n medebewoners of voor de verhuurder.

Doe het opzeggen altijd schriftelijk om misverstanden te voorkomen

Ook tijdelijk huurovereenkomsten moeten worden opgezegd

Onderhoudsverplichting: wie betaalt wat?

De onderstaande opsomming is een richtlijn voor de rechten en plichten van zowel de huurder als verhuurder met betrekking tot het onderhoud van een bepaalde woning of appartement.

A

Algemeen

- Al het onderhoud c.q. reparaties welke het gevolg zijn van beschadiging, vernieling, ondeskundigheid en/of onjuist gebruik zijn altijd voor de huurder **H**
- Reparatie en vervanging van sleutels **H**
- Onderhoud als gevolg van slijtage of ouderdom **V**
- Achtergebleven goederen in de woning afvoeren **H**
- Achtergebleven goederen in gemeenschappelijke ruimten afvoeren **H**

Aanrecht

- Reparatie en vervangen keukenblok en aanrechtblac ten gevolge van slijtage of verval **V**
- Scharnieren en sluitingen van deurtjes bijstellen **H**

Afvoer

- Reparatie aan dakafvoeren en goten **V**
- Schoonmaken en schoonhouden van dakafvoer, openingen en goten bij gestapelde woningen **V**
- Onderhoud aan afvoeren van wastafels, douche, gootsteen, etc, inclusief eventuele kettingen en afvoerpluggen, enz. **H**
- Reparaties aan afvoersifons, afvoerputten, douchepluggen, etc. **H**

Afwerkvloer

- Onderhoud van de afwerkvloeren **V**

Antenne

- Een (schotel)antenne mag slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder **H**

B

Balkons en balustrades

- (ook in trappenhuisen) Onderhoud aan balkons en balustrades **H**

Behang

- Het gehele binnenschilderwerk, behang -en sauswerk **H**

Bel

- Onderhoud en reparatie van bel en belinstallatie bij gemeenschappelijk gebruik **V**
- Onderhoud en reparatie van 'eigen' bel **H**

Bergingen

- Bergingen mogen slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder **H**

Bestrating

- Reparatie van balkons en balustrades **V**
- Onderhoud en bestrating in tuin en carport en van paden die bij het huis horen **H**
- Onderhoud van bestrating in gemeenschappelijke paden **V**
- Schoonhouden van gemeenschappelijke paden **H**

Bestrijden van ongedierte

- zie: Ongedierte

Bomen

- Snoeien en rooien van bomen **H**

Brandgangen

- Onderhoud van bestrating in brandgangen **V**
- Schoonhouden van brandgangen **H**

Brievenbus

- In eigen voordeur H
- In portiek en gemeenschappelijke ruimten V

Buitentrappen en buitenbeton

- Onderhoud en reparaties van buitentrappen en buitenbeton V

Buitenverlichting

- Onderhoud en reparaties buitenverlichting op galerijen en parkeerplaatsen V
- Vervangen van lampen e.d. in buitenverlichting op galerijen en parkeerplaatsen V
- Door huurder aangebrachte buitenverlichting H

C

Centrale verwarming en combiketel

- Algemeen onderhoud en reparaties c.v.-installatie en combiketel bij normaal gebruik V
- Bedienen, bijvullen en ontlichten van de c.v.-installatie en combiketel, alsmede onderhoud aan resp. vervanging van vulslangen, wartels, sleutels, schade door verkeerde bediening, schilderen radiatoren en leidingen H

Closet

- Onderhouden en vernieuwing van de bril, het deksel en de manchet of sok, d.w.z. de aansluiting op het riool H
- Vervanging van de drijver in de waterbak (reservoir) bodem rubber H
- Onderhoud van de closetpot H
- Vernieuwen van closetpot t.g.v. slijtage V

D

Dak en dakgoot

- Onderhoud en vervanging van dakbedekking, dakdoorvoer, dakgoten en afvoeren, dakluik en van dakpannen na normale slijtage en ten gevolge van storm V
- Schoonmaken (-houden) van goten en afvoeropeningen H
- Reparaties t.g.v. het betreden van daken door bewoners, voor zover aantoonbaar H

Deuren

- Herstel van buitendeuren bij houtrot of door normale slijtage V
- Vervanging na het uitwaaien van buitendeuren H
- Herstel van binnendeuren (incl. onderhoud en reparaties hang- en sluitwerk) H
- Alleen in geval van duidelijke slijtage of ouderdom zal verhuurder voor vervanging zorgen
- 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 bediende deuropeners V

Douche

- Onderhoud van de doucheslang, handdouche, opsteekhaak en koppelstuk H

Onderhoudsverplichting: wie betaalt wat?

Duiventil

- Een duiventil mag slechts geplaatst worden na een schriftelijke toestemming van de verhuurder en de gemeentelijke afdeling Bouw- en Woningtoezicht **H**
- Plaatsing, onderhoud en verzekering van de duiventil **H**

E

Elektriciteit

- Onderhoud en reparaties elektrische installatie met groepenkast en bedrading **V**
- Reparaties aan elektrische installaties door overbelasting of zelf aangebrachte uitbreidingen **H**
- Onderhoud en reparaties aan deurbellen, schakelaars, contactdozen **H**
- Onderhoud of vervanging van zekeringen (stoppen), schakelaars, contactdozen (stopcontacten) en lampen **H**
- Hetzelfde in gemeenschappelijke ruimten **V**

Entreeportalen

- Alle noodzakelijke reparaties en onderhoud in gemeenschappelijke entreeportalen en toegangshallen **V**

Erfafscheiding

- Indien behorende bij de woning +/- 1 a 2 m. **V**
- Indien tussentijds door huurder aangebracht **H**

F

Fundering

- Alle reparaties en onderhoud **V**

G

Galerijen

- Alle onderhoud **V**

Gas

- Reparaties aan gasleidingen tot de meter **V**
- Onderhoud en reparaties aan extra door huurder aangebrachte binnengasleidingen en gaskranen **H**
- Vervanging of reparatie van binnengasleidingen en gaskranen, voor zover die oorspronkelijk 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 geheel, 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/huizen, entreeruimten **V**
- Centrale brievenkasten, drukkellen en huistelefoon/intercominstallaties **V**
- Schoonmaken (vegen) van schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming) **V**

Glas (zie: Ruiten)

- Vervanging van beschadigde of gebroken beglazing, voor zover dit niet collectief verzekerd is **H**
- Vervangen van lekkende isolatieruit **V**

Gootsteen

- Schoonhouden en ontstoppen van de afvoer en vervanging van het roostertje in de gootsteen zie ook: Aanrecht **H**

Goten

- Repareren en vervangen van goten **V**
- Schoonhouden van goten en afvoeropeningen zie ook: Dak en Dakgoten **H**

H

Hagen

- zie: Tuinen

Hang- en sluitwerk

- Onderhoud en smering van de deurkrukken, scharnieren, sloten, raamboompjes e.d. **H**
- Onderhoud en vervanging van hang- en sluitwerk van binnendeuren **H**
- Onderhoud en smering van hang- en sluitwerk van toegangsdeuren van gemeenschappelijke deuren **V**
- Vervanging van hang- en sluitwerk, sloten en espagnoletten van buitendeuren en ramen **V**

Hemelwaterafvoer

- Ontstoppen van hemelwaterafvoeren (regenpijpen) **H**

Hokken

- Hokken mogen slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder **H**

Huistelefoon

- Onderhoud aan huistelefoon en bijbehorende installatie **V**

K

Kasten

- Onderhoud en reparatie aan ingebouwde kasten en losse kasten en kastwanden, inclusief hang- en sluitwerk **H**

Keuken

- Reparatie en vervanging aan het keukenblok en aanrechtblad t.g.v. slijtage of verval **V**
- Bijstelling van scharnieren en sluitingen van deurtjes **H**
- Onderhoud, reparatie en eventuele vervanging van door huurders aangebrachte extra keukenelementen en -onderdelen **H**
- Onderhoud en reparatie van afvoerplug en ketting, hangkastjes en pannenrekken **H**

Kitvoegen

- Onderhoud en herstel van kitvoegen **V**

Kozijnen

- Buitenkozijnen: Schilderen van de buitenkant van buitenkozijnen, alsmede reparaties en vervanging hang- en sluitwerk **V**
- Vervanging van buitenkozijnen bij aantasting door houtrot **V**
- Schilderwerk van de binnenkant van de buitenkozijnen **H**
- Binnenkozijnen: Reparatie en schilderwerk van alle binnenkozijnen, incl. onderhoud en reparatie hang en sluitwerk **H**
- Alleen in geval van duidelijke slijtage of ouderdom zal verhuurder voor vervanging zorgen

Kranen

- Vervanging en onderhoud van kranen en mengkranen, bijvoorbeeld een leertje **H**

Onderhoudsverplichting: wie betaalt wat?

L

Lavet

- Onderhoud van het lavet **H**

Lekkage

- Herstel van lekkage aan leidingen **V**
- Herstel van lekkage aan zelf aangebrachte leidingen of na vorstschade **H**

Leuningen

- Onderhoud en reparaties aan 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 **V**
- Keuringen en opheffen storingen **V**
- Serviceabonnement **H**

Ligbad

- Schoonhouden van en kleine reparaties aan ligbad **H**

Luchtroosters

- Onderhoud en reparaties aan ontluchtungs-/ventilatieroosters en ventielen en afzuigkappen; schoonhouden en vervangen van filters **H**

M

Mechanische ventilatie

- Onderhoud en herstel van mechanische ventilatie **V**
- Schoonhouden en vervangen van filters in de mechanische ventilatie en afzuigventielen **H**

Metselwerk

- Onderhoud en herstel van mechanische ventilatie **V**

O

Ongedierte

- Bestrijding van ongedierte zoals: wandluizen, kakkerlakken, wespen, bijen, mieren, torren, ratten, muizen, vlooien en andere plaagdieren **H**
- Bestrijding van houtworm **V**

Ontsmetten

- Ontsmetten in verband met bestrijding van ongedierte **H**

Openhaard

- Voor het plaatsen van een open haard, allesbrander of voorzethaard is schriftelijk toestemming nodig van de verhuurder **H**

P

Pannen

- Voor dakpannen: zie Dak en dakgoot

Paden

- Onderhoud en herstel van paden, parkeerplaatsen en tarrassen die bij de woning horen **H**
- Onderhoud en herstel van gemeenschappelijke paden **V**
- Schoonhouden van gemeenschappelijke paden **H**

Parket en plavuizen

- Het leggen van parket - ook los 'meeneemparket' en plavuizen is in verband met eventuele geluidsoverlast alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van de verhuurder **H**

Plafonds en plafondbewerking

- Reparatie van plafondconstructies en loszittend stucwerk (eventueel met gipsplaten) voordat deze wordt opgeleverd aan een nieuwe huurder **V**
- Onderhoud en reparatie van door huurder aangebrachte (vaste) plafondbewerkingen (betimmeringen, sierpleister, etc.) **H**

Plafonds en plafondafwerking (vervolg)

- Reparatie van plafonds en stucwerk door beschadigingen (gaten, pluggen, krimpscheruen, etc.) **H**
- Schilderen en/of sausen van plafonds **H**

Planchet

- Onderhoud van het planchet (plaatje onder spiegel) **H**

Plinten

- Onderhoud, reparatie of vervanging van plinten **H**

R

Ramen

- Onderhoud van de ramen binnen **H**
- Herstel van de ramen na uitwaaien (verzekeren tegen stormschade) **H**
- Onderhoud van ramen buiten (excl. bewassen) **V**
- Herstel of vervanging van ramen bij houtrot **V**

Regenpijp

- zie: Hemelwaterafvoer

Riolering

- Reparaties aan riolering na verzakking in en buiten de woning **V**
- Vervanging van riolering na slijtage **V**
- Ontstoppen riolering, putten en afvoeren in en buiten de woning tot aan de erfgrens **H**
- Schoonhouden en ontstoppen van rioolleidingen en putten, binnenrioleringen, voor zover aantoonbaar door schuld van de huurder **H**

Ruiten

- Vervanging van gebroken ruiten binnen en buiten voor zover collectief verzekerd **V**
- Indien niet verzekerd **H**

S

Sanitair

- Vervanging van wastafels, fonteintjes, stortbakken en toiletputten als gevolg van slijtage of ouderdom **V**
- Onderhoud en vervanging van planchetten, spiegels, toiletbril en overige sanitaire toebehoren **H**
- Onderhoud en vervanging van kranen voor sanitaire toestellen, waterleiding en gas **H**

Sausen

- Sausen en witten van plafonds en wanden in de woning **H**

Schakelaar

- Onderhoud en vervanging van schakelaars en stopcontacten **H**

Scharnieren

- Onderhoud (smeren en vastzitten) van scharnieren van deuren en ramen **H**

Schilderen

- Schilderen binnen de woning en in de berging **H**
- Schilderen aan de buitenzijde **V**

Schoonhouden

- Schoonhouden van trappenhuis, hal en dergelijke, tenzij dat is opgenomen in de servicekosten **H**

Onderhoudsverplichting: wie betaalt wat?

Schoorstenen

- Reparatie van schoorstenen en ventilatiekanalen **V**
- Het vegen van schoorstenen, als regel eenmaal per jaar **H**

Schuren en bergingen

- Herstel van schuurvloeren **V**
- Onderhoud van het dak van een schuur of berging **V**
- Buitenschilderwerk van een schuur of berging **V**
- Onderhoud van de binnenzijde van een schuur of berging **H**
- Binnenschilderwerk van een schuur of berging **H**

Sifon

- Schoonhouden en ontstoppen van de sifon (zwanehals) onder de wasafels en het aanrecht **H**
- Herstel van lekkage in kunststof sifon **H**
- Herstel van lekkage in loden sifon **V**

Sleutels

- Het laten maken van nieuwe sleutel(s) na zoek raken of beschadiging **H**

Sloten

- Smeren van sloten en scharnieren in de woning en bijbehorende berging (cylindersloten behandelen met grafiet) **H**
- Onderhoud en reparatie van sloten die toegang geven tot gemeenschappelijke ruimten **V**
- Idem m.b.t. voordeur sloten **V**

Spiegels

- Vervanging van spiegels na beschadiging of verwerking **H**

Stopcontacten

- zie: Elektriciteit
- zie: Schakelaars

Stortbak

- Onderhoud en reparatie van de stortbak van het toilet, eventueel vervangen van onderdelen zoals drijver en vlotterkraan **H**

Stucwerk

- Herstel van stucwerk (stucadoorswerk) als het loskomt van de ondergrond **V**
- Herstel van beschadiging door zelfwerkzaamheid **H**

Tegels

- Reparatie en vervanging van wand- en vloertegels na beschadiging **H**
- Reparaties aan loszittend tegelwerk **V**

Telefoonaansluiting

- Alle onderhoud **H**

Terrassen

- Onderhoud en herstel van bij de woning behorende terrassen **H**

Tochtstrippen

- Onderhoud en vervanging van tochtstrippen **H**
- Aanbrengen van tochtstrippen, indien nodig **H**

Trappen

- Onderhoud van trappen en uitvoeren van kleine reparaties zoals het vastzetten in de muur van een loszittende leuning **H**
- Reparaties aan binnentrappen door slijtage of verval **V**

Trappenhuizen

- Alle onderhoud **V**

Tuinen

- Ophoging tuinen en terrassen **H**

Tuinen (vervolg)

- Aanleg en onderhoud van groenvoorziening en hagen H
- Erfafscheidingen H
- 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 H
- Schoonhouden van ventilatiekanalen H
- Onderhoud, schoonhouden en vervanging van roosters en filters H
- zie ook: Luchtroosters
- zie ook: Mechanische ventilatie

Verlichting

- Onderhoud en vervanging van verlichting in gemeenschappelijke ruimten V
- zie ook: Elektriciteit
- zie ook: Buitenverlichting

Vlizotrap

- Onderhoud en herstel van vlizotrap V

Vloeren en vloerafwerking

- Onderhoud en herstel van de vloerconstructie en de dekvloer zoals:
 - Reparaties aan vergane vloerbalken en vloerdelen V
 - Reparaties aan losliggende cementdekvloeren en tegelvloeren V
- Onderhoud en reparatie van door de huurder aangebrachte vaste vloerafwerkingen H
- Reparaties t.g.v. beschadigingen/breuk van vloerafwerking H
- Voor het leggen van parket en plavuizen is schriftelijke toestemming nodig van de verhuurder; voor het leggen van plavuizen moeten bijzondere voorzieningen worden getroffen H

Vlotter

- Vervangen van de vlotter in een stortbak van het toilet H

Volieres

- Volieres mogen slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder H

Vuilstortkoker

- Onderhoud en herstel van de vuilstortkoker V
- Ontstoppen en ontsmetten vuilstortkoker H

W

Wanden en wandafwerking

- Reparaties aan loszittend stuc- en tegelwerk en betonemail (eventueel met gipsplaat) voordat deze wordt opgeleverd aan nieuwe huurder V
- Onderhoud en reparatie van door de huurder aangebrachte vaste wandafwerkingen (tegels, betimmeringen, textiel, etc.) H

Onderhoudsverplichting: wie betaalt wat?

Wanden en wandafwerking (vervolg)

- Reparaties aan stuc-, tegelwerk en botonemail door beschadigingen, gaten, pluggen, verwijderen behang, krimpscheuren e.d. **H**
- Grote scheuren **V**
- Voor het aanbrengen van bijzondere wandafwerking, zoals schrootjes en granol is vooraf schriftelijk toestemming nodig van de verhuurder

Warmwater toestellen

- Wanneer bij de servicekosten onderhoud is inbegrepen **V**
- Anders **H**

Wastafel

- Onderhoud en vervanging van de wastafel na beschadiging **H**

Waterleiding

- Waterleidingen buiten de woning of tot de meter (exclusief buitenkranen ed.) **V**
- Reparaties aan warm- en koudwaterleidingen **V**
- Voorkomen van bevriezing **H**
- Herstellen na bevriezing **H**

WC

zie: Closet

Z

Zeepbakje

- Herstellen van zeepbakjes na beschadiging **H**

Zonwering

- Buitenzonwering mag alleen worden aangebracht met voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder **H**

Zwanenhals

- Schoonhouden en ontstoppen van de zwanenhals (sifon) onder de wastafel aanrecht **H**
- Reparatie en vervanging van de zwanenhals **H**



Contactgegevens

123Wonen kent een regionale indeling en is op de volgende manieren te bereiken:

123Wonen Apeldoorn. 055 - 576 66 07

Apeldoorn@123Wonen.nl

123Wonen Groningen. 050 - 711 44 22

Groningen@123Wonen.nl

123Wonen Almelo. 0546 - 65 66 57

Almelo@123Wonen.nl

123Wonen Deventer. 0570 - 724 140

Deventer@123Wonen.nl

123Wonen Amersfoort. 055 - 576 66 07

Amersfoort@123Wonen.nl

123Wonen Haarlem. 023 - 747 01 00

Haarlem@123Wonen.nl



Dé Verhuurmakelaar van Nederland!



123Wonen Apeldoorn T 055-576 6607 E Apeldoorn@123wonen.nl

123Wonen Deventer T 0570-724 140 E Deventer@123wonen.nl

123Wonen Amersfoort T 033-887 1231 E Amersfoort@123wonen.nl

123Wonen Almelo T 0546-656 657 E Almelo@123wonen.nl

123Wonen Groningen T 050-711 442 E Groningen@123wonen.nl

123Wonen Haarlem T 023-7470100 E Haarlem@123wonen.nl

