

Onderhoudswijzer: wie betaalt wat? (maintenance commitment)

The English version is available from page 12

Onderhoudsverplichting: wie betaalt wat?

De onderstaande opsomming is een richtlijn voor de rechten en plichten van zowel de huurde 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 van de huur/bewoner **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 de gemeenschappelijke ruimten afvoeren **H**

Afvoer

- Reparatie aan dakafvoeren en goten **V**
- Schoonmaken en houden 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 trappenhuizen) 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**

Onderhoudsverplichting: wie betaalt wat?

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 bij 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 ontluchten 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 rubbe **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, bedrading en aarden **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 à 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 briefkasten, drukbellen en huistelefoon/intercominstallaties **V**
- Schoonmaken (vegen) van schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming) **V**

Glas

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

Onderhoudsverplichting: wie betaalt wat?

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 hangen Sluitwerk **H**
- Alleen in geval van duidelijke slijtage of ouderdom zal verhuurder voor vervanging zorgen **V**

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 ontluichtings-/ventilatroosters en ventielen en afzuigkappen; schoonhouden en vervangen van filters **H**

M

Mechanische ventilatie

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

Metselwerk

- Onderhoud en herstel van metselwerk **V**

O

Ongedierte

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

Ontsmetten

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

Open haard

- 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 terrassen 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 plafondafwerking

- 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) plafondafwerkingen (betimmeringen, sierpleister, etc.) **H**

Onderhoudsverplichting: wie betaalt wat?

Plafonds en plafondafwerking (vervolg)

- Reparatie van plafonds en stucwerk door beschadigingen (gaten, pluggen, krimpscheuren, 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. wassen) **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**

Schoorstenen

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

Onderhoudsverplichting: wie betaalt wat?

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 (zwanenhals) onder de wastafels 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 (cilindersloten behandelen met grafiet) **H**
- Onderhoud en reparatie van sloten die toegang geven tot gemeenschappelijke ruimten **V**
- Idem m.b.t. voordeursloten **V**

Spiegels

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

Stopcontacten

- zie: Elektriciteit **H**
- zie: Schakelaars **H**

Stortbak

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

Stucwerk

- Herstel van stucwerk (stukadoorswerk) 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

- Al het 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 meergezinsgebouwen

- Alle onderhoud **V**

Tuinen

- Ophoging tuinen en terrassen **H**

T

Onderhoudsverplichting: wie betaalt wat?

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 **V**
- 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 vloerafwerking **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

Vlotter

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

Volières

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

Vuilstorkoker

- Onderhoud en herstel van de vuilstorkoker **V**
- Ontstoppen en ontsmetten vuilstorkoker **H**

W

Wanden en wandafwerking

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

Onderhoudsverplichting: wie betaalt wat?

Wanden en wandafwerking (vervolg)

- Reparaties aan stuc-, tegelwerk en betonemail 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

Warmwatertoestellen

- 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 e.d.) **V**
- Reparaties aan warm- en koudwaterleidingen **V**
- Voorkomen van bevrozing **H**
- Herstellen na bevrozing **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**





Maintenance commitment: Who is paying for what?

The following list is a directive for both the rights and duties of a tenant and owner for the maintenance of a property

A

Air ventilation

- Maintenance and repairs to vents and valves and hoods in kitchens; cleaning and replacement of filters **T**

Antenna

- Only after permission by letter from the owner an antenna may be placed.

Aviaries

- Aviaries may only be placed after written permission from the owner

B

Balcony and railings

- Maintenance to balconies and railings (also in staircases) **T**

Basin

- Keeping clean and unplugging of drain and replacement of the raster in the basin. See: Sink **T**

Bathroom equipment

- Replacement of washbasins, handbasins, water tanks and toilets caused by wear or age **O**
- Maintenance and replacement of plane table plates, mirrors, toilet seats and other sanitary equipment **T**
- Maintenance and replacement of taps for sanitary equipment, water pipes and gas **T**

Bathtub

- Keeping clean and small repairs to the bathtub **T**

C

Ceilings and ceiling design

- Repairs to ceilings and stucco caused by damage (holes, plugs, shrinkage cracks, etc.) **T**
- Paintings and/or whitewashing of ceilings **T**

Ceilings and ceiling treatments

- Repairs to ceilings and loose stucco before new tenancy commences **O**
- Maintenance and repairs to ceiling treatments installed by the tenant **T**

Central heating and boilers

- General maintenance and repairs boiler installation in case of normal use **O**
- Handling, fill up and degassing of the boiler. Maintenance and replacement of hoses, muff chucks, keys, damage by wrong handling, painting radiators and pipes **T**

Chimney

- Repair of chimney and vents **O**
- Chimney sweeping, once a year **T**

Closets

- Maintenance and repairs to built-in closets and free standing closets and closet walls, including hardware **T**

Communal spaces

- Keeping clean: entrance, staircase and communal halls, insofar costs are not included in service costs **T**
- Interior maintenance: repairs and maintenance to floors, walls, ceilings, stairs, railings and gates in staircases, halls of storage spaces, entrance halls, etc. **O**
- Paintings, hardware on windows and doors **O**

Maintenance commitment: Who is paying for what?

Communal spaces (continuation)

- Maintenance en repairs of common lightning's in halls, entrance halls, stair/staircases, entrance spaces **O**
- Replacement of lights, switches etc. for communal lights in halls, entrance halls, stairs/staircases, entrance spaces **O**
- Central letterboxes, rings and house phone/intercom installations **O**
- Cleaning of chimneys of communal installations **O**

D

Disinfect

- Disinfection regarding pest control **T**

Doors

- Restoration of exterior doors in case of wood rot or by normal wear **O**
- Replacement of exterior doors when damaged by wind **T**
- Recovery of interior doors (including upkeep and repairs of hinges) **T**
- Only in a clear case of wear the owner will take responsibility
- Replacement of glass in interior doors **T**
- Fixing and oiling of hinges and locks of doors **T**
- Painting of interior doors and the inside of exterior doors **T**

Doorbell

- Maintenance and repairs of a bell and bell system in communal use **O**
- Maintenance and repairs of own bell **T**

Door opener

- Maintenance and repairs of electric door openers **O**

Drainage

- Repairs of roof gutters **O**
- Cleaning and keeping clean of roof gutter or other drainage systems **O**
- Maintenance of water discharge of sinks, showers including chains and plugs, etc. **T**
- Repairs of drain traps, drains, shower plugs, etc. **T**

Drainpipe

- Unplugging of drainpipes **T**

E

Electricity

- Maintenance and repairs of electrical installation with wiring closet group **O**
- Repairs on electrical installation caused by overload or self made customizations **T**
- Maintenance and repairs on doorbells, switches, and plugs **T**
- Maintenance or replacement of fuses, switches, plugs and lamps **T**
- The aforementioned is also applicable in communal spaces **O**

Elevator and elevator installation

- Maintenance and repairs of the elevator **O**
- Inspections and the eliminations of faults **O**
- Subscription service **T**

Entrance hall

- All the necessary repairs and upkeep in communal entrance halls **O**

Maintenance commitment: Who is paying for what?

Exterior lighting

- Maintenance and repairs of exterior lighting in galleries and parking lots **O**
- Replacement of lamps and similar in outside lighting's on access balcony and parking lots **O**
- Lighting fitted by the tenant **T**

Exterior stairs and concrete

- Maintenance and repairs of outside stairs and concrete **O**

F

Fire exits

- Maintenance of pavement in fire exit corridors **O**
- Keeping fire exit corridors clean **T**

Fire place

- To place a fireplace, -burner or standing fireplace written permission from the owner is required

Float

- Replacing the float in the toilet reservoir **T**

Floors and floor covering

- Maintenance and recovery of the floor construction and floor cover such as:
Repairs to rotten floor-joists and floor parts **O**
Repairs to loose cement floors and floor tiles **O**
- Maintenance and repairs of floor covers installed by the tenant **T**
- Repairs because floor covers are damaged or broken **T**
- For installing parquet and tile floor written permission from the owner is required; for installing a tile floor special arrangements are required

Foundations

- All repairs and upkeep **O**

G

Galleries

- All maintenance **O**

Garbage chute

- Maintenance and recovery of the garbage chute **O**
- Unplugging and disinfection of garbage chute **T**

Garden

- Ridge gardens and terraces **T**
- Construction and maintenance of landscaping and hedges **T**
- Property boundaries **T**
- Ridge and repair of self-made pavement **T**

Gas

- Repairs to gas pipes up to number indicated on gas meter **O**
- Maintenance and repairs to interior gas pipes and gasket fitted by the tenant **T**
- Replacement or repairs to interior gas pipes and gasket, if they belong to the building **O**

Glass (see: Windows)

- Replacement of damaged or broken windows, when not covered under group insurance **T**
- Replacement of leaking isolation window **O**

General

- For the maintenance and/or repairs which are caused by damage, destruction, incompetence and/or misuse are always for the tenant **T**
- Repairs and replacement of keys **T**
- Maintenance caused by wear and tear or age of a building **O**
- Removal of goods from the last tenant **T**
- Removal of goods in common space **T**

Maintenance commitment: Who is paying for what?

Gutters

- Repairs and replacement of gutters **O**
- Keeping clean of gutters and water discharges. See also: Roof and gutters **T**

H

Hardware

- Maintenance and oiling door handles, hinges, locks etc. **T**
- Maintenance and replacement of hardware on interior doors **T**
- Maintenance and oiling of hardware on doors to communal spaces **O**
- Replacement of hardware, locks and window handles of exterior doors and windows **O**

Hedge

- See: Gardens

Hinges

- Maintenance (oiling, etc.) of hinges from doors and windows **T**

House phone

- Maintenance to house phone and attached installation **O**

K

Keeping clean

- Keeping clean of the staircase, hall etc., if not included in service costs **T**

Keys

- Making new keys after losing them or damage **T**

Kitchen

- Repairs and replacement of kitchen unit and worktop caused by wear **O**
- Adjustment of hinges and the seal of doors **T**
- Maintenance, repairs and replacement to extra kitchen installations and parts installed by the tenant **T**
- Maintenance and repairs to sink-plug and chain and wall closets **T**

L

Lavatory

- Maintenance and replacing of the toilet seat, cover and the pipe connecting to the sewage **T**
- Replacement of the floater in the water reservoir and bottom rubber **T**
- Maintenance of the toilet **T**
- Renewing of the toilet caused by wear and tear **O**

Lavette

- Upkeep of the lavette **T**

Leaks

- Repair of leaky pipes **O**
- Repair of leaks to pipes installed by the tenant, or following frost damage **T**

Letter box

- In own front door **T**
- In porch and common spaces **O**

Maintenance commitment: Who is paying for what?

Locks

- Oiling of locks and hinges in the residence and its storage spaces (treat cylinder locks with graphite) **T**
- Maintenance and repair of locks which give access to common spaces **O**
- The same with front door locks **O**

Lightning

- Maintenance and replacement of lightning in commonal spaces **O**
- See: Electricity
- See: Outside lighting

M

Masonry

- Maintenance and recovery of masonry **O**

Mirrors

- Replacement of mirrors after damage or wear **T**

Mechanical ventilation

- Maintenance and recovery of mechanical ventilation **O**
- Keeping clean and replacement of filters in the mechanical ventilation and valves **T**

P

Painting

- Interior painting and in the storage **T**
- Exterior painting **O**

Paths

- Maintenance and recovery to paths, parking lots and terraces belonging to the residence **T**
- Maintenance and recovery of communal paths **O**
- Cleaning and keeping clean of commonal paths **T**

Parquet and tiles

- Laying of parquet (also loose 'portable parquet') and tiles is, due to noise, only permitted with written permission from the owner

Paving

- Reparations of balconies and balustrades **O**
- Maintenance of pavement in garden, carport and paths belonging to the building **T**
- Maintenance of communal paths' paving **O**
- Keeping communal paths clean **T**

Pest control

- See: Vermin

Phone connection

- All maintenance **T**

Pigeon house

- A Pigeon house may only be placed after written permission from the owner and the municipal department for construction and house supervision (Bouw- en Woontoezicht)
- Placement, maintenance and insurance of the pigeon house **T**

Power sockets

- See: Electricity
- See: Switches

Plane table plate

- Maintenance to the plane table plate (plate under the mirror) **T**

Property boundaries

- If belonging to the property +/- 1 to 2 m. **O**
- If being placed by tenant **T**

Maintenance commitment: Who is paying for what?

R

Railings

- Maintenance and repairs to railings of stairs in communal spaces **O**
- Small daily maintenance and repairs to the handrails of stairs in a residence **T**

Roof and gutters

- Maintenance and replacement of roofing, chimney, gutters, roof hatches and tiles after normal wear or caused by a storm **O**
- Cleaning and keeping the gutters and vents clean **T**
- Repair of damage caused by tenant being on the roof, if proven **T**

Roof drainage

- See: Rainwater pipe

S

Screeds

- Maintenance of screeds (upper material on floor) **O**

Sealant joints

- Maintenance and repair of sealant joints **O**

Sewerage

- Repairs of sewage pipes after breakage in or outside the residence **O**
- Replacement of sewage pipes due to wear and tear **O**
- Unclogging of sewage pipes, sinks, drains in and outside the residence as far as the end of the yard **T**
- Keeping clean and unclogging of pipes and drains, inside sewerage, insofar as tenant can be held responsible **T**

Sheds

- Pens/kennels or sheds may only be placed after written permission from the owner

Sheds and barns

- Recovery of barn floors **O**
- Maintenance of the roof of a shed or barn **O**
- Exterior painting of a shed or barn **O**
- Maintenance of the interior of a barn or shed **T**
- Interior painting of a shed or barn **T**

Shoe mould

- Maintenance, repairs or replacement of shoe moulds **T**

Shower

- Maintenance of the shower hose, hand shower, hook and connection hardware **T**

Siphon

- Keeping clean and unclogging of the siphon under the washbasin. **T**
- Recovery of a leaking plastic siphon **T**
- Recovery of a leaking lead siphon **O**

Soap dish

- Recovery of soap dish after damage caused by tenant **T**

Stairs

- Maintenance of stairs and doing small repairs like installing the handrail to the wall **T**
- Repairs to all inside stairs caused by wear or age **O**

Staircases

- All maintenance **T**

Storerooms

- Storerooms and sheds may only be placed after written permission from the owner

Maintenance commitment: Who is paying for what?

Stucco

- Recovery of stucco work if it comes off the primer **O**
- Recovery of damaged stucco caused by the tenant **T**

Sun screen

- Outside sun screens may only be installed after written permission by the owner

Switches

- Maintenance and replacement of switches and electric points **T**

T

Taps

- Replacement and maintenance of taps and mixing taps **T**

Terraces

- Maintenance and repair of terraces belonging to the residence **T**

Tiles

- Repair and replacement of wall and floor tiles after damage **T**
- Repair of loose tiles **O**

Toilet reservoir

- Maintenance and repair of water reservoir of the toilet, and if necessary replacement of parts such as the float and tap **T**

Trees

- Trimming and excavation of trees **T**

V

Ventilation

- Repairs of ventilation ducts **O**
- Keeping clean of ventilation ducts **T**
- Maintenance, cleaning and replacing grills and filters **T**
- See: Vents
- See: Mechanical ventilation

Vlizotrap

- Maintenance and repair of vlizotrap **O**

Vermin

- Pest control in case of: lice, cockroaches, wasps, bees, ants, beetles, rats, mice, fleas and other pests **T**
- Termite control **O**

W

Wallpaper

- The entire interior painting and wallpapers **T**

Walls and wall decoration

- Repair of damaged stucco, tiles and concrete (some with gypsum board) before the residence will be handed over to the new tenant **O**
- Maintenance and repairs of by the tenant made wall decoration (tiles, joinery, textile, etc.) **T**
- Repairs to stucco, tiles and concrete caused by damage, holes, plugs, taking off wallpaper, shrinking cracks etc. **T**
- Major wall cracks **O**
- For adding special wall decoration, such as lathed wall and granola written permission of the owner is required

Maintenance commitment: Who is paying for what?

Wash basin

- Maintenance and replacement of washing basin after damage caused by tenant **T**

Water heaters

- When included in service costs **O**
- Other **T**

Water pipes

- Water pipes outside the residence or up to the value indicated on the water meter (excluding exterior taps) **O**
- Repair of warm and coldwater pipes **O**
- Prevention of freezing **T**
- Recovery after freezing **T**

WC

- See: Lavatory

Weather-strips

- Maintenance and replacement of weather-strips **T**
- Installation of weather-strips, if necessary **T**

Whitewashing / wall washing

- Wall washing and whitewashing of ceilings and walls in the residence **T**

Windows

- Maintenance of the windows from the inside **T**
- Recovery of the windows after storm damage (or the tenant his/her insurance) **T**
- Maintenance of windows from the outside (excl. washing) **O**
- Recovery and replacement of windows in case of rotten wood **O**
- Replacement of broken windows inside and outside when collective insured **O**
- When not insured **T**



