

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 huurder (**H**) als verhuurder (**V**) 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 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**

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 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, 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), indien makkelijk bereikbaar voor huurder **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 buitenkozijnen bij aantasting 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

- Onderhoud van kranen en mengkranen, bijvoorbeeld een leertje **H**
- Vervangen (meng)kranen **V**

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-/ventilatioorosters 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 mestelwerk **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 **V**

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**
- Onderhoud erfafscheidingen **H**
- Vervangen erfafscheidingen **V**
- 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 **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 **V**

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 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**





Maintenance commitment: Who is paying for what?

The following list is a directive for both the rights and duties of a tenant (T) and owner (O) 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/maintenance of landscaping and hedges **T**
- Property boundaries **T**
- Replacement boundaries **O**
- Ridge and repair of self-made pavement **T**

Gas

- Repairs 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**

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**



