



WONINGSTICHTING WUTA NIGTEVECHT

Informatie over huren bij Woningstichting Wuta

Belangrijke telefoonnummers

Woningstichting Wuta

Hoekerstraat 7
393 NR Nigtevecht

Tel 0294-253 354
wutawbc@xs4all.nl
www.wuta-nigtevecht.nl

Dagelijks Bestuur

Voorzitter: Ben Luyckx
Penningmeester: Rob Bosch
Secretaris: Jacqueline de Jong

Noodnummer

06-1351 0565

Administratie

ma, di en woe
inloopuur 9-10 uur

Technische dienst

Vrij 9-10 uur (*telefonisch en inloop*)
tdwutawbc@xs4all.nl

Spreekuur bestuur

Maandagavond (*op afspraak*)

Huuradministratie

0294-253 354

Glasschade

0294-253 354

CV-storing

Van der Wilt
0297-284 295

Ontstoppingen

RRS
0900-0991313

**ALGEMEEN
NOODNUMMER
112**

ENECO ENERGIE

Klantenservice
0900-0201 (*€ 0,10 pm*)

Storing (Liander)
0800-9009

NUON

Klantenservice
0900-0808 (*€ 0,10 pm*)

Storing (**Liander**)
0800-9009

VITENS (water)

Klantenservice
0900-0650

Storing
0800-0359

UPC

0900-1580 (*€ 0,10 pm*)

Gemeente Stichtse Vecht

0346-254 000

POLITIE

0900-8844



WONINGSTICHTING WUTA NIGTEVECHT

Inhoud

Welkom.....	4
Standaard Algemene Huurvoorwaarden.....	5
Leidraad oplevering huurwoning.....	10
ABC Huurdersonderhoud.....	12

Welkom bij Woningstichting Wuta Nigtevecht en in uw nieuwe woning !

Wij heten u van harte welkom als nieuwe huurder en wensen u veel geluk met uw woning.

In deze folder hebben wij alle informatie gebundeld die u als huurder kunt naslaan bij vragen over uw woning, reparaties, huurvoorwaarden en het achterlaten van de woning wanneer u deze opzegt etc.. Heeft u vragen? Medewerkers van Wuta staan u graag te woord.

Woningstichting Wuta Nigtevecht

Wuta heeft 177 woningen en een winkelpand in beheer.

Ons hoofddoel is zorg dragen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen in een goede woonomgeving.

Bereikbaarheid

Het kantoor heeft op maandag, dinsdag en woensdag inlooppuur tussen 9 en 10 uur.

Vrijdag is technisch beheer aanwezig en telefonisch bereikbaar tussen 9 en 10 uur.

Bij calamiteiten buiten de kantooruren, kunt u ons noodnummer bellen.

Standaard Algemene Huurvoorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte Woningstichting Wuta

Het toepassingsbereik van deze voorwaarden

Artikel 1

Deze Algemene Huurvoorwaarden maken deel uit van de huurovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard. Indien de bepalingen van de huurovereenkomst afwijken van die van de Algemene Huurvoorwaarden, gaan de bepalingen van de huurovereenkomst voor.

Meer dan één huurder

Artikel 2

2.1

De in de aanhef van de overeenkomst genoemde huurder(s) hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

2.2

De huurprijs en de servicekosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of een aantal huurders eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en de servicekosten verschuldigd.

2.3

Elk van de huurders is hoofdelijk aansprakelijk voor het gehele bedrag van de huurprijs en voor alle overige verplichtingen die voor hem en voor de andere huurder(s) uit deze overeenkomst en de wet voortvloeien.

2.4

Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door één of een aantal door hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 3

3.1

Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is.

3.2

Vóór of bij aanvang van de huurovereenkomst is tussen huurder en verhuurder een beschrijving van het gehuurde opgemaakt. Huurder en verhuurder ontvangen een door beide ondertekend exemplaar van deze beschrijving.

Servicekosten

Artikel 4

4.1

Huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag met betrekking tot de servicekosten.

Jaarlijks verstrekt de verhuurder aan de huurder(s) een overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten.

Verschillen tussen de gemaakte kosten en de door de huurder als voorschot betaalde servicekosten zullen daarbij door de verhuurder met de huurder worden verrekend, tenzij het een vergoeding betreft voor een door verhuurder ingesteld fonds. Met betrekking tot deze fondsen geldt dat het door de huurder betaalde voorschot gelijk wordt gesteld met de eindafrekening; er vindt derhalve geen verrekening plaats.

4.2

Het tussen verhuurder en huurder geldende maandelijks voorschotbedrag kan, behoudens een tussen partijen aangedane nadere overeenkomst, slechts worden verhoogd met ingang van de eerste maand, volgende op de maand waarin het eerste lid van dit artikel bedoelde overzicht is verstrekt.

4.3

Huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken en diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken en diensten die slechts aan een aantal huurders geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat de overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

De algemene verplichtingen van de verhuurder

Artikel 5

Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik, voor rekening van huurder komen.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 6

6.1

Huurder voldoet de te betalen prijs voor het gehuurde in zijn geheel, bij vooruitbetaling, vóór de eerste van de maand door betaling van het verschuldigde bedrag door het afgeven van een automatische incasso aan verhuurder.

Vanaf de eerste dag van de maand is huurder voor de termijn voor die maand in verzuim en is hij wettelijke rente verschuldigd.

6.2.

Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

6.3

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

6.4

Huurder zal het gehuurde gedurende de huurtijd zelf als woonruimte voor hem en leden van zijn huishouden bewonen en er hoofdverblijf hebben. Hij zal het gehuurde, waaronder begrepen alle aanhorigheden en de eventuele gemeenschappelijke ruimten, overeenkomstig de bestemming gebruiken en deze bestemming niet wijzigen. Onder gemeenschappelijke ruimten wordt verstaan ruimten zoals trappenhuizen, liften, kelders, zolders, garages, bergingen, galarijen, tuinen, binnenplaatsen, voor zover huurder het gebruik van deze ruimten met andere huurders of gebruikers deelt.

6.5

Voor onderhuur geldt dat huurder alle door onderhuur verkregen inkomsten aan verhuurder dient af te dragen, onverminderd het recht van verhuurder aanspraak te maken op de contractuele boete als bedoeld in artikel 15 van deze voorwaarden.

Het onderverhuren of het in gebruik geven van een gedeelte van het gehuurde is niet toegestaan.

6.6

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.

6.7

Het is huurder niet toegestaan in het gehuurde hennep te kweken, dan wel andere activiteiten te verrichten die op grond van de (Opium)wet strafbaar zijn gesteld. Ontruimingskosten worden op de verhuurder verhaald.

6.8

Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in het geval van brand, storm, water en vorst. Huurder dient door welke oorzaak dan ook ontstane dan wel dreigende schade, alsmede gebreken aan het gehuurde onverwijld aan verhuurder te melden.

Bij nalatigheid van huurder in dezen zal de daardoor ontstane schade zowel aan het gehuurde als aan de eigendommen van derden, voor rekening van huurder komen.

6.9

In verband met controle door verhuurder van de naleving van de verplichtingen van huurder op grond van deze Algemene Huurvoorwaarden, dan wel in verband met mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden of controle van meterstanden en dergelijke, zal huurder verhuurder, in het gehuurde toelaten. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.

6.10

Indien het huurrecht van huurder is geëindigd als gevolg van echtscheiding of scheiding van tafel of bed, is huurder verplicht van de beëindiging van zijn huurrecht schriftelijk mededeling te doen aan verhuurder, onmiddellijk nadat de rechterlijke beschikking waarbij dit is bepaald, onherroepelijk is geworden. Zolang huurder deze mededeling niet heeft gedaan, blijft hij tegenover verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen uit deze huurovereenkomst. Het vorenstaande is tevens van toepassing op de beëindiging van geregistreerd partnerschap.

Indien de medehuurder de huurovereenkomst voortzet als huurder is hij verplicht verhuurder hiervan terstond schriftelijk mededeling te doen.

De herstellingen door huurder

Artikel 7

7.1

Voor rekening van huurder komen kleine herstellingen.

7.2

Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.

Het uitvoeren van dringende werkzaamheden door verhuurder

Artikel 8

8.1

Huurder zal alle dringende werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan.

8.2

Huurder heeft geen recht op vermindering van de huurprijs of schade vergoeding als gevolg van het uitvoeren van de dringende werkzaamheden of renovatie.

8.3

Indien verhuurder het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, geheel of gedeeltelijk wil renoveren, zal hij huurder daartoe een schriftelijk voorstel doen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders van het complex daarmee heeft ingestemd. Indien huurder met het voorstel niet heeft ingestemd en ook niet binnen acht (8) weken na de schriftelijke kennisgeving van de huurder, dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, bij de rechter een beslissing heeft gevorderd omtrent de redelijkheid van het voorstel, is hij hieraan gebonden. Huurder is dan verplicht alle medewerking te verlenen bij de uitvoering van de werkzaamheden.

8.4

Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, dringende gevallen evenwel uitgezonderd.

Het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen door huurder

Artikel 9

9.1

Het is huurder toegestaan kleine veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen, behalve indien het gaat om veranderingen die gevaar, overlast of hinder voor verhuurder of derden opleveren.

Voor overige veranderingen en toevoegingen heeft huurder vóóraf schriftelijke toestemming van verhuurder nodig.

9.2

De verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, die onder meer betrekking hebben op:

- aard en kwaliteit van te gebruiken materialen;
- het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of het gebouw;
- (bouwtechnische) voorschriften van de overheid;
- het onderhoud van de verandering;
- aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen;
- verzekering, belasting en aansprakelijkheid.

De verhuurder zal bij het verlenen van toestemming aangeven of de verandering of toevoeging aan het einde van de huur door huurder ongedaan moet worden gemaakt.

9.3

Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder zijn aangebracht, zullen op de eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt door huurder.

9.4

Huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de veranderingen of toevoegingen die door huurder zijn aangebracht.

9.5

Huurder is aansprakelijk voor de schade die wordt veroorzaakt door een verandering of toevoeging die door huurder is aangebracht. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder zelf aangebrachte veranderingen aan het gehuurde.

De beëindiging van de huur

Artikel 10

10.1

Opzegging van de huurovereenkomst geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

10.2

Opzegging door huurder kan geschieden op welke grond dan ook, tegen elke dag van één kalendermaand mits deze niet op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, in welk geval opgezegd wordt op de eerstvolgende werkdag erna. Huurder dient een opzeggingstermijn van één maand in acht te nemen.

10.3

Opzegging van de huurovereenkomst door verhuurder geschiedt met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden. Deze termijn wordt verlengd met één maand voor elk jaar dat huurder onafgebroken in het genot van het gehuurde is geweest tot ten hoogste zes maanden.

10.4

De opzegging door verhuurder kan slechts geschieden op grond van één of meer van de in het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden.

10.5

Huurder is verplicht, als verhuurder na het einde van de huur, tot verhuur of verkoop wenst over te gaan, aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 11

11.1

Bij het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht het gehuurde onder afgifte van alle sleutels geheel ontruimd en schoon aan de verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen, behoudens voor zover er sprake is van normale slijtage, die voor rekening en risico van verhuurder komt. Voor door huurder in het gehuurde aangebrachte veranderingen en toevoegingen geldt het bepaalde in het derde lid van dit artikel.

11.2

Vóór het einde van de huurovereenkomst zullen huurder en verhuurder gezamenlijk het gehuurde inspecteren. Huurder zal verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Bij die gelegenheid respectievelijk die gelegenheden zal een opnamerapport worden gemaakt, waarin zal worden vastgelegd, welke herstellingen voor het einde van de huurovereenkomst door en ten laste van huurder verricht moeten worden, alsmede de geschatte kosten van herstel. Beide partijen ontvangen een exemplaar van het opnamerapport.

11.3

Ten aanzien van door de huurder tijdens de huurtijd met of zonder toestemming aangebrachte veranderingen en toevoegingen zullen bij het einde van de huur de volgende regels gelden:

- verhuurder kan vorderen dat aangebrachte veranderingen en toevoegingen die zonder toestemming zijn aangebracht, of niet voldoen aan het bepaalde in artikel 9.2, door huurder ongedaan worden gemaakt;
- huurder is verplicht om veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huur, weg te nemen, wanneer verhuurder dit bij het verlenen van toestemming schriftelijk heeft bedongen;
- onverminderd het in dit lid bepaalde, is huurder ten alle tijde gerechtigd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits hij het gehuurde terugbrengt in de staat waarin het zich overeenkomstig artikel 3 bij de aanvang van de huur bevond.

11.4

Indien huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan zijn verplichtingen tot herstel, volledige ontruiming en eventueel ongedaanmaking van aangebrachte veranderingen of toevoegingen niet heeft voldaan, is verhuurder gerechtigd alle ten gevolge daarvan noodzakelijke werkzaamheden op kosten van huurder zelf uit te voeren, waarbij huurder zich reeds nu voor alsdan verplicht deze kosten te voldoen. Ook overige schade ontstaan door nalatigheid van huurder, komt voor zijn rekening.

11.5

In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten.

Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder.

Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de volgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

De aansprakelijkheid van huurder

Artikel 12

Huurder is aansprakelijk voor de schade die tijdens de huurtijd aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt meegerekend, is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan.

Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

Het in verzuim zijn van huurder en verhuurder

Artikel 13

13.1

Indien één der partijen in verzuim is met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op hem rust en daardoor door de andere partij gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van die ene partij.

13.2

De ingevolge dit artikel door de ene partij aan de andere partij te betalen buitengerechtelijke incassokosten zijn verschuldigd op het moment dat de ene partij zijn vordering op de ander uit handen geeft en bedragen tenminste 15 % van de uit handen gegeven vordering, met een minimum van € 25,-- vermeerderd met het geldend BTW-percentages.

Overige bepalingen

Artikel 14

14.1

Indien een deel van de overeenkomst of van deze Algemene Huurvoorwaarden vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

14.2

Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen.

Artikel 15

Huurder is verplicht ten behoeve van verhuurder een onmiddellijk opeisbare boete van € 25,-- (niveau 2003, geïndexeerd volgens de CBS Consumentenprijsindex, Alle Huishoudens) per kalenderdag te betalen, indien hij enige bepaling uit deze algemene voorwaarden overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog overeenkomstig deze algemene voorwaarden te handelen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding.

Deze boete zal, zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag waarin de overtreding voortduurt, verschuldigd zijn.

Artikel 16

Huurder zal het gehuurde voorzien van behoorlijke stoffering, zodat er voldoende geluiddemping is.

Voor het aanbrengen van alle soorten 'harde' vloerbedekking is toestemming vereist van de verhuurder.



Leidraad oplevering huurwoning WUTA

ALGEMEEN

- Woning leeg opleveren, vrij van roerende zaken;
Woning schoon opleveren;
Gordijnrail verwijderen;
- Aanpassingen, verbouwingen uitbreidingen zonder toestemming van WUTA dienen te worden verwijderd en in oorspronkelijke staat worden terug gebracht;
- Alle verstrekte sleutels in leveren;
- Meterstanden met opzichter opnemen;
- Sterk vervuilde woningen zullen op kosten van vertrekkende huurder worden ontsmet (geldende arbo regelgeving).

VLOEREN

- Ontdaan van vloerbedekking (tapijt, zeil, tegels, linoleum, parket, laminaat enz);
- Vloeren vrij van lijm en specieresten;
- Ondervloer egaal opleveren.

WANDEN

- Haken, schroeven en spijkers uit wanden verwijderen alsmede uit-stekende muurpluggen;
- Gaatjes dichten en vlak afwerken;
- Loszittend behang geheel verwijderen;
- Wandbekleding, foambehang, geschilderd behang, lambrisering, schroten, steenstrips, rustic stucwerk verwijderen en wanden behangklaar op leveren;
- NB: extreme kleuren op wanden (zwart, paars, blauw, geel enz.) neutraal dekkend oversausen;
- NB: extreem behang (posters, schreeuwende motieven) afstomen en wand-behangklaar opleveren.

PLAFONDS

- Plafonds ontdaan van armaturen, schroeven, haken en spijkers opleveren;
- Schrotenplafonds verwijderen, tempex plafondplaten verwijderen, plafonds sausklaar opleveren;
- NB: extreme nicotine aanslag op plafonds verwijderen (reinigen met isolatieverf behandelen en oversausen);
- NB: extreme kleuren op plafond (zie wanden) neutraal en dekkend oversausen.

KEUKEN

- Keukenapparaten niet behorende bij standaardkeuken verwijderen;
- Keuken schoon (ook binnenzijde van keukenkastjes) en vetvrij opleveren.

TOILET en BADKAMER

- Wand en vloeren sanitair schoon opleveren (ontdaan van aanslag en gebruiksporen);
- Toiletbril in goede staat opleveren (niet beschadigd of los);
- Boorgaatjes in tegelwerk stoppen en vlak afwerken (wd voegsel).

TRAP

- Vaste vloerbedekking op trap verwijderen incl lijmresten;
- Standaard trapleuning dient aanwezig te zijn.

DEUREN

- Alle deuren goed sluitend (met schilden en krukken) en zonder schade opleveren;
- Deuren met extreme kleuren dienen neutraal dekkend te worden overgeschilderd;
- Stickers posters enz. verwijderen en indien nodig deur overschilderen;
- Kattenluiken in deuren worden door de WUTA verwijderd voor rekening van huurder;
- NB: Dit kunnen herstellkosten en schilderwerk zijn, maar bij kunststofdeuren kan dit betekenen dat er nieuwe panelen of zelfs nieuwe deur moet worden geplaatst.

SCHAKELMATERIAAL

- Schakelmateriaal breukvrij en werkend opleveren, evenals wandcontactdozen.

TUIN

- Tuin ontdaan van onkruid en vuil opleveren;
- Erfafscheidingen (schuttingen stormvast)opleveren indien staat van onderhoud slecht, dient de schutting te worden verwijderd en afgevoerd;
- Begroeiingen niet hoger dan 180 cm boven maaiveld. Indien hoger moet begroeiing worden terug gesnoeid;
- Bomen met standplaats binnen 2,5 van gevel verwijderen (denk aan kapvergunning);
- Aanbouwen overkappingen, blokhutten, vijvers enz. die zonder toestemming van WUTA zijn geplaatst of aangebracht, verwijderen en plaats ordentelijk afwerken (aanvullen, gaten in erfafscheiding herstellen enz);
- Klimop van gevels verwijderen;
- Buitenverlichting (niet door Wuta aangebracht) verwijderen. Na verwijdering dient overige elektrische installatie veilig en volgens voorschriften te kunnen functioneren.

Oplevering van de woning ter goedkeuring en genoegen van de opzichter.

Bezwaar tegen de opgelegde werkzaamheden kan na afspraak met het bestuur van wuta worden besproken.

Ook bestaat de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de klachtencommissie.

Alle rechten voorbehouden.



ABC huurdersonderhoud

Wie doet wat?	WUTA	Huurder
Algemeen		
Zaken die huurder stukmaakt: huurder betaalt.		X
Zaken die er horen maar verdwenen zijn: huurder betaalt.		X
Vervangen komt alleen voor rekening van verhuurder bij einde levensduur of slijtage, niet op verzoek.		X

A		
Afvoeren		
Reparatie van hemelwaterafvoeren (bv regenpijp)	X	
Onderhoud en vervanging van sifons: wastafel, fontein, gootsteen, doucheput		X
Stop met ketting		X
Doucheputdeksel		X
Ontstoppen binnenriolering (<i>tenzij verzekerd</i>)		X

B		
Balkons en ballustrades		
Onderhoud, vervanging balkonafscheidings, balkonkast (ook in trappenhuizen)	X	
Schoonhouden van balkons, balkongoten en afvoerputjes		X
Bel en intercom		
Onderhoud, reparatie van bel met toebehoren aan woningtoegangsdeur		X
Beldrukker		X
Beltrafo		X
Electrische bel / mechanische bel		X
Storingen intercom	X	
Brand		
Herstel brandschade woning (casco van de woning)	X	
Herstel brandschade aan inboedel (ook wand- en vloerafwerking)		X
Brievenbus		
Onderhoud, reparatie en vervanging van brievenbus in eigen voordeur		X
Onderhoud, reparatie, vervanging brievenbus portiek/gemeenschappelijke ruimten	X	
Bestrating		
Ophogen, onderhouden gemeenschappelijke paden gemeenschappelijke tuinen	X	
Ophogen, onderhouden eigen tuin		X
Boiler		
Onderhoud, reparatie en vervanging boiler		X

C		
Centrale antenne-installatie (kabel)		
Vastzetten en vervangen aansluitkastje		X
Centrale verwarmingsinstallatie		
Onderhoud, reparatie, vervanging cv-ketel, radiatoren, leidingen	X	
Onderhoud, reparatie, vervanging cv-ketel, radiatoren, leidingen collectieve voorziening	X	
Herstellen van storingen door verkeerde bediening of gebruik		X
Roestvrijhouden van radiatoren en leidingen		X
Bijvullen en ontluichten individuele cv-installatie		X
Vervangen vulset (vulslang, vulsleutel en ontluichtingssleutel)	X	
Vervangen radiatorknop	X	

Wie doet wat?	WUTA	Huurder
D		
Dak		
Onderhoud en vervanging van dakbedekking	X	
Onderhoud en vervanging van dakdoorvoer en dakluiken	X	
Goten reinigen	X	
Deuren (binnen)		
Schilderen		X
Kleine reparaties en klemmende deuren sluitend maken		X
Onderhouden, oliën en werkend houden van hang- en sluitwerk		X
Vervangen van binnendeur	X	
Deuren (buiten)		
Schilderen van binnenkant van de deur		X
Reparatie en vervanging van uitgewaaide deur		X
Onderhouden en oliën van hang- en sluitwerk		X
Reparatie en vervanging van woningtoegangsdeuren	X	
Reparatie, vervanging, schilderen van deuren in gemeenschappelijke ruimtes	X	
Douche / badkamer		
Vervangen van doucheaccessoires		
Doucheslang		X
Handdouche		X
Glijstang		X
Planchet		X
Spiegel		X
Spiegel als het weer er in zit	X	

E		
Elektra		
Vernieuwen van verouderde elektrische bedrading	X	
Repareren, vernieuwen groepenkast en aardlekschakelaar	X	
Aansluiten van losgeschoten bedrading in de meterkast (huisaansluiting)	X	
Vervangen:		
Schakelaar, wandcontactdoos		X
Trekschakelaar wasmachine		X
Afdekplaatje		X
Plafonddeksel		X
Montageplaten		X
Trekkoordje		X
Vastzetten onderdelen, zoals elektrische schakelaars, wandcontactdozen, etc		X
Verhelpen storingen in elektra als gevolg van kortsluiting eigen apparatuur		X
Erfafscheidingen		
Onderhoud van het oorspronkelijk bij de woning horende terrasscherm NB: (houten) afscheiding tussen woningen op de begane grond zijn erfafscheidingen en geen terrasschermen	X	
Plaatsen en onderhouden van erfafscheiding tussen en rondom tuinen		X

Wie doet wat?	WUTA	Huurder
G		
Galerijen		
Schoonmaken, sneeuwvrijhouden etc. van galerij		X
Onderhoud en reparatie van galerij	X	
Gas		
Onderhoud en vervanging gasleidingen in de woning vanaf de meter (mits behorend tot standaarduitrusting woning)	X	
Vervangen veiligheidsslang gasfornuis		X
Vervangen gaskraan	X	
Gemeenschappelijke ruimten		
Schoonhouden entree, trappenhuizen, bergingsgangen, etc.		X
Onderhouden, schilderen, etc.	X	
Glas (tenzij verzekering Glasfonds)		
Vervangen kapotte ruiten in (buiten) ramen en deuren		X
Vervangen kapotte ruiten in binnendeuren		X
Vervangen van 'lekke' dubbele beglazing		X
Graffiti		
Verwijderen graffiti op gevelmetselwerk en kozijnen meergezinswoningen	X	
Verwijderen graffiti op gevelmetselwerk en kozijnen eengezinswoningen	X	

H		
Hang- en sluitwerk		
Oliën en werkend houden van scharnieren, raamboompjes, etc.		X
Vervangen raamboompjes		X
Onderhouden en werkend houden van deursloten (binnen en buiten)		X
Vervangen deursloten buitendeuren	X	
Vervangen deursloten binnendeuren		X
Hang- en sluitwerk in gemeenschappelijke ruimten	X	
Vervangen deurkrukken en deurkrukbeslag		X
Nieuwe deur afhangen	X	
Hemelwaterafvoer (bv regenpijp): zie afvoeren		

I		
Inbraakschade		
Herstel, reparatie schade na inbraak (NB: aangifte door huurder noodzakelijk!)	X	

K		
Kasten		
Repareren, vervangen roedehouders, roeden, plankdragers, planken vaste kasten		X
Deuren en hang- en sluitwerk: zie deuren (binnen) en hang- en sluitwerk		X
Keuken		
Vervangen, bijstellen, smeren:		
Deurtjes en scharnieren		X
Laden keukenblok		X
Roostertje, stop, gootsteenbak		X
Planken en plankdragers		X
Achterschot keukenblok		X
Kozijnen		
Onderhoud (en schilderwerk) gevelkozijnen buitenzijde	X	
Onderhoud (gevel)kozijnen algemene ruimten	X	
Onderhoud kunststof/aluminium kozijnen	X	

Wie doet wat?	WUTA	Huurder
Onderhoud kozijnen binnenzijde woning		X
Onderhoud binnenzijde gevelkozijnen (ook schilderen)		X
Kranen		
Vervangen van kranen	X	
Vervangen hoofdkraan	X	
Klein en dagelijks onderhoud en reparaties van:		
Wastafelmengkraan		X
Douchemengkraan		X
Gootsteenkraan		X
Fonteinkraan		X
Wasmachinekraan		X
Hoekstopkraan (toiletreservoir)		X

L		
Lekkage		
Bij lekkage ontstaan door nalatigheid huurder (bv. door overlopende wasmachine of vaatwasser, gesprongen waterleiding door vorst):		
Alle herstel aan woning, woongebouw, inboedel, ook naast-, bij- of onderliggende woningen		X
Het repareren van waterleidingen standaard in de woning aanwezig	X	
Leuningen		
Onderhoud en reparatie van leuningen en leuninghouders in de woning		X

M		
Mechanische ventilatie		
Onderhoud, reparatie en vervanging van de mechanische ventilatie unit	X	
Schoonhouden ventilatieventielen		X
Vervangen filter wtw		X
Metselwerk		
Onderhoud en reparatie van het gevelmetselwerk	X	
Muren: zie wanden		

N		
Naamplaatje		
Vervangen naamplaatje bij eengezinswoningen na wisseling huurder		X
Vervangen naamplaatje bij meergezinswoningen na wisseling huurder		X

O		
Ongedierte		
Voor zover geen gevolg van de bouwkundige kenmerken:		
Bestrijden van wespennesten in woongebouwen	X	
Bestrijden/verdelgen faraomieren, kakkerlakken, boktorren, houtwormen	X	
Bestrijden of preventie van muizen, mieren, ratten, spinnen, wespennesten (indien in individuele gevallen in of aan de woning), vliegen, vlooiën		X
Nemen van preventieve maatregelen tegen duiven		X
Ontsmetten van (delen van) de woning		X
Ontstoppen van rioleringen en leidingen		
Ontstoppen van rioleringen en leidingen (binnenriool) tot aan het aansluitpunt vanuit de woning op het gemeenteriool of hoofdriool		X

Wie doet wat?	WUTA	Huurder
P		
Plafonds		
Herstellen bladders (loslatende verflagen), sausen van plafonds		X
Repareren van krimpscheuren		X
Repareren stucwerk door beschadiging, gaten, pluggen, kleine krimpscheuren e.d.		X
Herstel van constructiescheuren en loszittend stucwerk	X	
Onderhoud, reparatie, vervanging plafonds in gemeenschappelijke ruimten	X	
Plinten		
Schuren en schilderen van plinten		X
Onderhoud aan, reparatie of vervanging van plinten		X

R		
Radiatoren: zie centrale verwarmingsinstallatie		
Ramen		
Herstellen en vervangen van ramen na uitwaaien		X
Onderhouden, oliën en werkend houden van hang- en sluitwerk van ramen in de woning en de berging		X
Het bijstellen van klemmende ramen in de woning en de berging	X	
Vervangen van hang- en sluitwerk van ramen in de woning en berging		X
Onderhoud en schilderwerk van de buitenzijden van ramen in gevelkozijnen	X	
Onderhoud, schilderwerk, vervanging ramen kozijnen van gemeenschappelijke ruimten (incl. hang- en sluitwerk)	X	
Riolering (tenzij verzekerd)		
Ontstoppen van leidingen en putten in de woning en tuin tot aansluitpunt vanuit de woning op het gemeenteriool of hoofdriool		X
Vernieuwen van sifons of leidingen, indien defect na ondeskundige behandeling of gebruik van bijtende middelen		X
Reparatie of vervanging van riolering	X	
Herstel metsel-, tegel- en stucwerk als gevolg van reparatie riolering (door verhuurder)	X	
Rookmelders		
Reparatie en vervanging van rookmelders in de woning (mits eigendom verhuurder) en algemene ruimten	X	
Vervangen van batterijen (ook de backup batterij van melders op het lichtnet) en schoonhouden van rookmelders in de woning		X
Vervangen van batterijen van rookmelders in algemene ruimten	X	
Roosters		
Schoonmaken van ventilatieroosters (ook in ramen geplaatste)		X
Repareren van ventilatieroosters	X	

S		
Sausen en schilderen		
Sausen, witten en schilderen in de woning		X
Schilderwerk aan de buitenzijde van de woning	X	
Schilderwerk in portieken en andere algemene ruimten	X	
Schoonmaken		
Schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten als galerijen, portieken, trappenhuisen		X
Schoorstenen		
Onderhoud en reparatie van de schoorsteen en kanalen	X	
Vegen van de schoorsteen		X
(Rookgasafvoeren van de cv-installatie worden bij uitvoering periodiek onderhoud indien nodig schoongemaakt)	X	

Wie doet wat?	WUTA	Huurder
Vervangen schoorsteenkap en bolroosters	X	
Sleutels		
Bijmaken van sleutels van de woning, berging, brievenbus		X
Openbreken na verliezen, vergeten, kwijtraken etc. van sleutels		X
Slot uitboren en nieuwe cilinder plaatsen		X
Sloten: zie hang- en sluitwerk		
Stucwerk		
Repareren stucwerk door beschadigingen van gaten, pluggen, kleine krimp-scheuren		X
Repareren van slecht en loszittend stucwerk	X	

T		
Tegelwerk		
Reparatie en vervanging van wand- en vloertegels na beschadiging door huurder, (bv door het boren van gaatjes)		X
Vastzetten van loszittend tegelwerk	X	
Telefoonaansluiting		
Aanvraag, aanleg en aansluiting telefoon, adsl, etc.		X
Tochtprofielen		
Aanbrengen, vervangen van beschadigde tocht- en slijtprofielen		X
Toiletpot		
Ontstoppen toiletpot en riolering		X
Vastzetten en vervangen van toiletpot en reservoir (bij einde levensduur)	X	
Vastzetten losgeraakte toiletpot		X
Repareren en vervangen van:		
Reservoir (<i>niet bij einde levensduur</i>)		X
Hoekstopkraan		X
Flotteur (drijver)		X
Closetsok		X
Toiletbril		X
Toiletrolhouder		X
Trekker of drukknop		X
Valpijp		X
Trappen		
Vastzetten van trapleuningen en traphekken in de woning		X
Tuinen en tuinafscheiding		
Aanleg/onderhoud privétuinen, incl ophogen en snoeien bomen/struiken/rooien bomen		X
Aanleg van een gemeenschappelijke tuin	X	
Onderhoud van erfafscheiding (max 1.80 m hoog)		X
Aanleg en onderhoud van straatwerk in de tuin		X

V		
Vensterbanken		
Reparatie van vensterbanken		X
Ventilatie		
Onderhoud en reparatie van ventilatiekanalen	X	
Schoonhouden van ventilatieroosters		X
Schoonhouden van ventielen		X
Repareren en vervangen van roosters en ventielen	X	
Mechanische ventilatie, zie mechanische ventilatie		
Verlichting		
Onderhoud en reparatie aan verlichting in gemeenschappelijke ruimten	X	

Wie doet wat?	WUTA	Huurder
Onderhoud en reparatie aan verlichting in tuin, berging, woning		X
Vloeren		
Herstellen van beschadigingen door aanbrengen/verwijderen vloerbedekking		X
Het verwijderen van lijmresten en zonodig herstellen van de vloer, ook trap		X
Vloerluik		
Het bereikbaar houden van kruipruimten etc.		X
Repareren en vervangen van vloerluiken	X	
Vlizotrap		
Onderhoud en reparatie van scharnieren		X
Onderhoud en vervanging van de vlizotrap	X	

W		
Warmtemeters		
Reparatie van door huurder veroorzaakte schade		X
Onderhoud en vervanging van warmtemeters	X	
Wanden		
Behangen, schilderen, sausen en repareren van wanden in de woning		X
Repareren van pluggaten, kleine krimpseuren in de woning		X
Reparatie van constructiescheuren en loszittend stucwerk	X	
Wastafel		
Vervanging van wastafel (tenzij schade is ontstaan door toedoen huurder)	X	
onderhoud en vervanging van:		
Planchet		X
Sifon		X
Spiegel		X
Ketting en stop		X
Waterleiding (zie ook Lekkage)		
Reparatie en vervanging van de waterleiding	X	
Voorkomen van bevriezing		X
Herstel schade na bevriezing		X

Z		
Zeepbakje		
Vervangen van zeepbakjes		X
ZAV (zelf aangebrachte voorzieningen)		
Onderhoud, vervanging ZAV. Ook als deze is overgenomen van vorige huurder. Zie ZAV-beleid		X
Zonwering		
Herstel van gevel na verwijdering zonwering		X

