



Hopmans
WONEN

Onderhoud en veranderingen aan woning en tuin.

Wie doet wat en voor wie zijn welke kosten?

hopmanswonen.nl

Inhoud.

Verantwoordelijkheden	3
Verantwoordelijkheid huurder	3
Verantwoordelijkheid verhuurder	3
Verantwoordelijkheid Vereniging van Eigenaren (VvE)	3
Verantwoordelijkheid Hopmans Wonen	3
Reparaties	5
Reparatieverzoek indienen	5
Regulier onderhoud	5
Spoed reparatie	5
Reparaties verhelpen op kosten van ongelijk	6
Zelf veranderingen aanbrengen in de woning	7
Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) in de woning	7
Harde vloerbedekking: parket of laminaat leggen	8
Tuinonderhoud	10
Sleutels, tags en handzenders	11
Overzicht kleine herstellingen 'Wie doet wat'	12

Verantwoordelijkheden.

Uw woning is niet alleen een huis, het is vooral ook uw thuis. Het is daarom belangrijk dat uw woning goed onderhouden is. Zowel verhuurder als huurder hebben beiden verplichtingen bij het onderhoud. Dat is in de wet zo geregeld. U kunt dit ook op de website van [Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl) terugvinden op grond van het Besluit Kleine Herstellingen.

In deze gids leest u voor wie welke onderhoudsverplichtingen gelden.

Verantwoordelijkheid huurder

U bent zelf verantwoordelijk voor het klein en dagelijks onderhoud in uw woning. Bijvoorbeeld het uitvoeren van binnenschilderwerk of het repareren van een lekkende kraan. Ook kosten die ontstaan door schade die u zelf veroorzaakt of uw medebewoners/bezoekers veroorzaken, komen voor uw rekening. Werkzaamheden aan onderdelen in de woning die u zelf heeft aangebracht of overgenomen van de vorige bewoner zijn ook voor uw rekening.

Verantwoordelijkheid verhuurder

De woningeigenaar is verantwoordelijk voor het grote onderhoud aan het casco, de buitenkant van de woning & wooncomplex, en de installaties. Denk aan schilderwerk aan de buitenkant van de woning of het vervangen van het dak.


Verantwoordelijkheid Vereniging van Eigenaren (VvE)

Als er in uw wooncomplex ook een Vereniging van Eigenaren (VvE) actief is dan behoren de werkzaamheden waarvoor de eigenaar verantwoordelijk is, aan het casco, de buitenkant van het wooncomplex en de installaties, onder de verantwoordelijkheid van de VvE. Zij zijn samen de eigenaren van het wooncomplex. De eigenaar van het appartement of studio (de verhuurder) is als eigenaar lid van de VvE namens de woning die wij aan u verhuren.

Verantwoordelijkheid Hopmans Wonen

Tijdens de verhuur kan de verhuurder ervoor hebben gekozen het financieel of technisch beheer aan Hopmans Wonen uit te besteden. Als Hopmans Wonen als "Technisch beheerder" of "Totaal beheerder" optreedt namens verhuurder, dan worden technische verzoeken door Hopmans Wonen of aangesloten partijen verholpen.

Waar in het overzicht "Wie doet wat" een bolletje staat vermeld bij "Verhuurder", zal in veel gevallen Hopmans Wonen namens de verhuurder optreden.



Welke rol ons kantoor tijdens uw verhuurperiode heeft staat beschreven in artikel 9 van de huurovereenkomst.

Over het algemeen geldt:


- Kleine reparaties zijn voor rekening van u als huurder. Grote reparaties en groot onderhoud zijn voor rekening van de verhuurder.
- Kleine reparaties moet u als huurder gemakkelijk zelf kunnen uitvoeren. Deze mogen weinig kosten met zich meebrengen. Zo niet, dan is de reparatie alsnog voor rekening van de verhuurder.
- Als er geen specialistische kennis nodig is en de verhuurder stelt gereedschap en/of materialen aan u ter beschikking, dan is het uitvoeren van het betreffende onderhoud voor u als huurder. Het is immers eenvoudig uit te voeren en er worden weinig kosten gemaakt.
- Inbouwapparatuur van keukens wordt doorgaans aangemerkt als onroerende aanheerigheid van de woning. Die inbouwapparatuur wordt dan met de woning verhuurd door de verhuurder. Reparatie van een kapotte inbouwkoelkast is dan voor rekening van de verhuurder, tenzij deze door ondeskundig gebruik kapot is gegaan of als er in de huurovereenkomst expliciet beschreven staat dat deze niet mee verhuurd wordt.
- Als huurder **moet** u de verhuurder toegang tot de huurwoning geven, zodat de verhuurder het onderhoud / de reparatie kan uit (laten) voeren. Gebeurt dit niet? Dan is het onderhoud/ reparatie en de gevolgschade voor uw eigen rekening.
- U zorgt voor reparaties van schade die u zelf of uw medebewoners hebben veroorzaakt. Als de verhuurder ook de kleine en dagelijkse reparaties verricht, mag de verhuurder de kosten hiervan aan u doorberekenen als servicekosten.
- Verhuurder is bevoegd om indien huurder zijn onderhouds- en/of reparatieverplichting niet of niet deugdelijk nakomt de desbetreffende werkzaamheden op kosten van huurder uit te (laten) voeren. Verhuurder is daartoe niet verplicht. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen hebben, is verhuurder gerechtigd deze direct voor rekening van huurder te (laten) verrichten.

Reparaties.

Reparatieverzoek indienen

Wilt u iets laten repareren aan uw woning? Kijk altijd vooraf wie wat doet en wie de rekening betaalt. In het overzicht 'Wie doet wat' in deze gids kunt u op alfabetische volgorde de meest voorkomende situaties terugvinden en zien wie verantwoordelijk is voor het verhelpen van het gebrek.

Bij regulier onderhoud wat geen directe spoed heeft en kan wachten tot de volgende werkdag, zoals kapotte verlichting in de algemene ruimte, beschadigd buitenschilderwerk of een loszittende tegel, vragen we u een reparatieverzoek in te dienen via www.hopmanswonen.nl/direct-regelen en kies voor het formulier "**Reparatieverzoek indienen**".



Wilt u dat Hopmans Wonen klein onderhoud voor u uitvoert? Probeer altijd zo gedetailleerd mogelijk het verzoek in te dienen, zoals de locatie van het gebrek, sinds wanneer dit speelt en wat u zelf heeft gedaan om het op te lossen. Maak ook gebruik van het toevoegen van foto's. Dit voorkomt onduidelijkheden en zorgt voor snellere verwerking van uw vraag of melding.

Bij een spoedstoring vragen we u direct contact op te nemen met Hopmans Wonen. U dient na een telefonische melding altijd een schriftelijke bevestiging te sturen naar service@hopmanswonen.nl. Zie ook artikel 29 in de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte.

Onder spoedmeldingen wordt verstaan: Reparaties die niet tot de volgende dag of tot na het weekend kunnen wachten. De volgende meldingen zijn spoed:

- Lekkages of niet-functionerende waterleidingen;
- Een gaslekkage (schakel altijd direct de netbeheerder in!);
- Geen verwarming in de gehele woning wanneer de buitentemperatuur lager is dan 15 graden;
- Geen elektriciteit in de gehele woning;
- Een defecte lift.

In sommige gevallen is Hopmans Wonen afhankelijk van derden, zoals een installateur waarmee de verhuurder een onderhoudscontract heeft voor de verwarmingsinstallatie, of een Vereniging van Eigenaren die wij eerst moeten benaderen alvorens zij de reparatie dienen te verzorgen. Via ons ticketsysteem service@hopmanswonen.nl zullen wij u zo goed mogelijk informeren en tussentijds op de hoogte houden.

Reparaties verhelpen op kosten van ongelijk


Soms is het niet direct duidelijk wat de oorzaak van een gebrek is en wordt er pas na de herstelwerkzaamheden duidelijk wat de oorzaak was. Heeft u een reparatieverzoek en twijfelt u over de oorzaak, dan kan ervoor gekozen worden om:

Reparatie(s) te laten verhelpen op kosten van ongelijk.

Daarbij geldt: de veroorzaker betaalt.

Stel, uw riolering is verstopt maar het blijkt dat de verstopping is veroorzaakt door bijvoorbeeld te veel toiletpapier, een luier, vet, kattenbakkorrels of iets dergelijks, dan berekenen we de reparatiekosten aan u door. Is de oorzaak niet verwijtbaar, dan betaalt de verhuurder de rekening.

Een ander voorbeeld: de elektriciteit in de woning valt steeds uit. Blijkt na onderzoek van de monteur dat bijvoorbeeld een elektrisch apparaat van u de kortsluiting veroorzaakt, dan betaalt u als huurder de gemaakte kosten. Ligt de oorzaak in de meterkast, dan draagt de verhuurder de kosten.




Belangrijk: Wanneer u als huurder een opdracht verstrekt aan derden, zonder daarvan de verhuurder of Hopmans Wonen in kennis te stellen, dan behoudt verhuurder het recht om een opdracht niet te betalen als deze voor zijn rekening zouden komen. Twijfelt u? Neem dan altijd even contact op.

Zelf veranderingen aanbrengen in de woning.

Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) in de woning

Iedereen richt zijn woning graag naar eigen smaak en ideeën in. Hopmans Wonen begrijpt dat en biedt graag de gelegenheid om zelf veranderingen in of aan de woning aan te brengen. Maar dat kan niet altijd zomaar: voor sommige zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) heeft u toestemming van de verhuurder nodig.



Lees altijd goed in de huurovereenkomst wanneer er toestemming nodig is. Is er geen artikel terug te vinden? Kijk dan in de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte onder artikel "Veranderingen en toevoegingen door huurder" in artikel 4.

In de huurovereenkomst staat dat u deze veranderingen bij vertrek in de oorspronkelijke staat herstelt zodat deze **onzichtbaar** zijn weggewerkt. Zo moet u bijvoorbeeld de boorgaten weer dichtmaken en de muren in dezelfde kleurstelling opleveren.

Kleine veranderingen komen nooit in aanmerking voor een vergoeding.

Voor grote veranderingen en toevoegingen aan de binnen- en/of buitenzijde de woning, moet u altijd vooraf de schriftelijke toestemming van de verhuurder hebben gekregen. Deze veranderingen zijn vaak blijvend en kunnen alleen tegen aanmerkelijke kosten in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht.

Het aanbrengen van deze grote veranderingen zonder voorafgaande toestemming van Hopmans Wonen of de verhuurder, zorgt ervoor dat al uw rechten vervallen. Bij verhuizing moet u de woning dan weer in oorspronkelijke staat terugbrengen. Een aanvraag voor een zelf aangebrachte verandering dient u in via www.hopmanswonen.nl/zelf-aangebrachte-verandering/.

Voorbeelden van meest voorkomende veranderingen **binnenzijde**:

Isolatievoorzieningen

- plaatsen van isolatieglas (minimaal HR++)
- aanbrengen van dak-, vloer- e/o spouwisolatie

Vloerafwerking

- vloertegels of parketvloer (gelijmd) aanbrengen
- laminaat/zeil (minimaal isolatie 10 db)

Keuken

- plaatsen nieuwe keukeninrichting of uitbreiden bestaande keukeninrichting
- plaatsen inbouwapparatuur/kast

Verwarming

- omtimmeren van radiatoren
- (design)radiator plaatsen *)
- centrale verwarmingsinstallatie *)

Indeling van de woning

- verwijderen of plaatsen (niet-)dragende wand
- verwijderen vaste kastruimte
- maken van extra slaapkamer
- maken vaste trap naar zolderverdieping
- verwijderen schoorsteen
- vervangen van binnendeuren

Douche- en toiletruimte

- veranderingen in de badkamer
- veranderen toilet

Voorbeelden van meer voorkomende veranderingen **buitenzijde**:

Terrein / tuin

- aanbrengen van een vijver
- bijgebouw plaatsen (gemetseld)
- houten berging/blokhut
- plaatsen dierenverblijf
- serre of aanbouw aan woning plaatsen
- schutting plaatsen
- een tuin opnieuw aanleggen/bestraten/beplanten

Gevel en aanzicht

- dakraam met isolerend glas plaatsen (HR++)
- zonwering plaatsen
- dakkapel plaatsen
- rolluik plaatsen
- schotelantenne plaatsen

** Deze voorzieningen mogen alleen door een erkend installateur worden aangebracht en mogen alleen op vertoon van een keuringsrapport blijven zitten*

Vertrekt u uit de woning?

Bij grote veranderingen betaalt de verhuurder soms een vergoeding voor u zelf aangebrachte voorzieningen. Dit is niet verplicht, maar wel aan te vragen. Bij de behandeling van uw aanvraag geven we precies aan hoe we in die gevallen een eventuele vergoeding vaststellen. Let op:


- Bij de huurbeëindiging dient de nota van de betreffende voorziening overgelegd te worden. De vergoeding betreft de materiaalprijzen en niet de arbeid.
- Het totaal aan vergoedingen van alle voorzieningen inclusief BTW kan nooit boven de € 10.000,- komen.
- Indien een woning op de nominatie staat voor vervangende nieuwbouw of een ingrijpende renovatie kan er wel toestemming worden verleend, maar zal er geen vergoeding worden uitgekeerd!

Harde vloerbedekking: parket of laminaat leggen

Wanneer een woning kaal wordt opgeleverd (zonder vloerbedekking) dan is het als huurder verplicht om een vloerbedekking aan te brengen. Vloerbedekking zoals een parket- of laminaatvloer geeft een woning doorgaans een warme uitstraling, maar kan tegelijkertijd ook zorgen voor geluidsoverlast.

Een woning of appartement die u huurt zonder een vloerbedekking mag u voorzien van een geïsoleerde, 'zwevende' parket- of laminaatvloer, mits u voldoet aan deze voorwaarden:

- Het gebruik en/of de constructie van de vloer mag geen geluidsoverlast veroorzaken voor andere bewoners. U moet eventueel kunnen aantonen dat de isolatie van het contactgeluid van de kale vloer inclusief vloerbedekking een waarde bereikt van $L_{co} = +10$ dB of meer.
Lees: vloer en vloerbedekking moeten minimaal 10 decibel dempen ten opzichte van de kale vloer. De platen moeten 2 mm van elkaar liggen; langs wanden en vaste objecten is dat 10 mm.
- U mag geen schade toebrengen aan de woning. Houd er rekening mee dat u ingekorte deuren moet vervangen als u uit de woning vertrekt. De vervangende deuren moeten van dezelfde kleur, dezelfde (originele) afmetingen en minstens dezelfde kwaliteit zijn.
- Bij vertrek uit de woning moet u de vloer verwijderen en alle schade herstellen. Neemt de nieuwe huurder de vloer van u over? Dan geldt dat uiteraard niet. Ook hoeft u eventueel ingekorte deuren dan niet te vervangen. De duur van de toestemming staat of valt met de naleving van de voorwaarden. Bij overtreding kan Hopmans Wonen de toestemming intrekken en moet u de vloer direct verwijderen.



Let op: als u in een wooncomplex woont, dan kan de eigenaar of de VvE voorschriften hebben opgesteld waaraan deze vloer moet voldoen. Raadpleeg hiervoor altijd de huisreglementen e/o VvE stukken.

Tuinonderhoud.

Aanleggen en onderhouden als siertuin

Huurt u een woning met tuin? Dan moet u de tuin aanleggen, gebruiken en onderhouden als siertuin, zie hiervoor ook artikel 9 "Tuin, erf, erfafscheidingen, opstallen" uit de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte. U mag het erf en de tuin niet gebruiken voor de opslag van zaken of voor de stalling van auto's, caravans, boten en dergelijke.

Andere tuinregels:


- Plant bomen minimaal twee meter van de erfgrens. Laat ze niet hoger worden dan de dakgoot en snoei ze regelmatig bij. Hopmans Wonen kan u altijd vragen om bomen of struiken terug te snoeien tot de hoogte van de dakgoot.
- Bomen en struiken mogen geen overlast voor de burens veroorzaken. Denk aan bladverlies, wegnemen van licht, etc. Veroorzaken ze toch overlast? Dan moet u ze binnen een gestelde termijn op uw kosten (laten) verwijderen. Ook de schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting zijn voor uw rekening.
- Heesters en struiken plaatst u minimaal een halve meter van de erfgrens. Ze mogen maximaal 1,50 meter hoog worden.
- Bomen die gevaarlijk scheef staan of rot zijn moet u zelf (laten) kappen. Is er een kapvergunning nodig? Dan moet u deze zelf bij de gemeente aanvragen en Hopmans Wonen hierover informeren.
- Klimplanten tegen gevels zijn niet toegestaan.
- De bestrating in de tuin moet u zelf aanleggen indien deze bij aanvang niet aanwezig was en altijd zelf onderhouden.
- De erfafscheiding/schutting om uw achtertuin mag maximaal 2 meter hoog zijn. In de voortuin geldt een maximale hoogte van 1 meter. De erfafscheiding/schutting moet van deugdelijk materiaal gemaakt zijn.

Sleutels, tags en handzenders.

Het kan gebeuren dat er tijdens de huurperiode bijvoorbeeld extra sleutels of tags bijgemaakt moeten worden. Het is per item afhankelijk wat de kosten zijn. Deze kosten kunnen variëren van € 10,00 tot soms € 100,00 of meer.

Wanneer u een extra item nodig heeft, ontvangt u vooraf altijd een bericht hoeveel het ongeveer gaat kosten. Als dat akkoord is, nemen we de sleutels voor u in bestelling.

Via het formulier www.hopmanswonen.nl/extra-sleutel-aanvragen/ kunt u gemakkelijk opgeven wat u precies nodig heeft.



Let op: Het sluitplan behoort bij de woning van de eigenaar. De bijbestelde items (sleutels, handzenders, etc.) blijven eigendom van de verhuurder en dienen hierdoor bij het einde van de verhuur overgedragen te worden aan de nieuwe huurder of afgegeven te worden aan Hopmans Wonen. Er vindt geen restitutie plaats.

Overzicht kleine herstellingen 'Wie doet wat'

Waar in het overzicht 'Wie doet wat' een bolletje staat vermeld bij 'Verhuurder', zal in veel gevallen Hopmans Wonen namens de verhuurder optreden.

	verhuurder	huurder
A		
Afvoeren (zie ook Sanitair)		
Ontstoppen van afvoer van gootsteen, bad, douche, sifon		●
Vervangen in geval van slijtage: afvoerleiding wastafel, fontein en gootsteen (opbouw), wastafelsifon, fonteinsifon, gootsteensifon, stop met ketting, doucheputdeksel	●	
Afvoeren · buiten		
Schoonmaken van balkonafvoer, dakgoot bij eengezinswoning		●
Schoonmaken van eventuele dakgoten bij appartementen	●	
Reparatie of vervanging van hemelwaterafvoeren (dakafvoer)	●	
Afvoeren · riool		
Repareren van riolering na verzakking buiten de woning	●	
Vervanging van riolering bij slijtage	●	
Schoonhouden en ontstoppen van binnenriool tot aansluitpunt op gemeenteriool of hoofdriool		●
Het legen van zink- en beerputten en septic tanks		●
Kleine reparaties aan zink- en beerputten en septic tanks		●
Vervanging en grote reparaties aan zink- en beerputten en septic tanks	●	
Afzuigkap (zie ook Keuken)		
Repareren afzuigkap indien eigendom verhuurder	●	
Repareren afzuigkap indien eigendom huurder		●
Schoonhouden afzuigkap en vervangen filters		●
B		
Balkon		
Onderhoud en vastzetten balkon- en galerijhekken	●	
Schoonhouden van balkons, balkongoten en afvoerputjes		●

	verhuurder	huurder
Beglazing		
Glasbreuk in gemeenschappelijke ruimten bij appartementencomplex	●	
Glasbreuk binnen en buiten de woning in geval verhuurder wel een glasverzekering heeft afgesloten	●	
Glasbreuk binnen en buiten de woning in geval verhuurder geen glasverzekering heeft afgesloten		●
Wassen en schoonhouden van binnen- en buitenkant van de ruiten		●
Behang (zie ook Wanden)		
Verwijderen van behang en herstel van ondergrond bij schade als gevolg van verwijdering		●
Aanbrengen van behang in de woning		●
Bellen en intercom		
Repareren gemeenschappelijke deurbellenbord, belinstallatie, intercom (bijv. portiekingang)	●	
Repareren intercominstallatie en huistelefoon	●	
Repareren intercominstallatie en huistelefoon bij ondeskundig gebruik		●
Verplaatsen intercominstallatie-huistelefoon		●
Onderhoud, reparatie van bellen met toebehoren woningtoegangsdeur:		
- bedrukker		●
- beltrafo		●
- elektrische bel		●
- mechanische bel		●
- elektrische deuropener (individuele installatie)		●
- huistelefoon (individuele installatie)		●
- intercom (individuele installatie)		●
Berging en schuren		
Herstellen van bergingsvloer in geval van slijtage	●	
Onderhoud en schilderwerk aan de binnenzijde individuele berging		●
Onderhoud en schilderwerk aan de buitenzijde individuele berging	●	
Schoonhouden berging en bergings(in)gangen		●

	verhuurder	huurder
Bestrating (zie ook Tuin)		
Ophogen en onderhouden van paden en terrassen in gemeenschappelijke tuinen die bij het woon-gebouw/complex horen	●	
Onderhouden, herstellen, ophogen en vernieuwen van zelf aangebrachte extra bestratingen in privé-tuinen		●
Bevriezing		
Voorzieningen ter voorkoming van bevriezing van kranen (of reparatie ervan)		●
Brandgangen		
Onderhoud bestrating in brandgangen en -paden	●	
Schoonhouden brandgangen en -paden		●
Boiler		
Onderhoud en reparatie indien eigendom verhuurder	●	
Onderhoud en reparatie indien eigendom huurder		●
Brandblusapparatuur (zie ook Rookmelders)		
In geval van aanschaf, vervanging en onderhoud in de woning		●
Reparatie, keuring en vervanging van brandblusapparatuur in algemene ruimten van appartementencomplex	●	
Brievenbus		
Vervangen of vernieuwen brievenbuskast in gemeenschappelijke ruimten	●	
Onderhoud aan brievenbusklep		●
Repareren en vervangen van brievenbusslot		●
C		
Centrale antenne inrichting (kabel)		
Storingen ontvangst radio, tv en telefoon (melden bij kabelleverancier) indien abonnement op naam huurder		●
Vastzetten en vervangen aansluitkastje		●

D

Dak (zie ook Goten)

	verhuurder	huurder
Onderhoud en vervangen van dakbedekking, dakdoorvoeren, dakpannen na normale slijtage of ten gevolge van storm	●	
Onderhoud en vervanging van dakdoorvoeren en dakluiken	●	
Reparaties van schade als gevolg van het betreden van het dak door bewoners of onzorgvuldige uitvoering van werkzaamheden in opdracht van de huurder		●

Deuren binnen (zie ook Hang- en sluitwerk)

Schilderen binnendeuren		●
Kleine reparaties en klemmende deuren sluitend maken		●
Onderhouden, oliën en gangbaar houden van hang- en sluitwerk		●
Het vervangen van binnendeuren bij slijtage	●	
Het vastzetten van drempels		●
Het vastzetten en repareren van de deurbel		●

Deuren buiten (zie ook Hang- en sluitwerk)

Schilderen binnenzijde woningtoegangsdeur		●
Reparatie en vervanging van uitgewaaide deuren		●
Onderhouden, oliën en gangbaar houden van hang- en sluitwerk		●
Reparatie en vervanging woningtoegangsdeuren	●	
Schilderen buitenzijde woningtoegangsdeur	●	
Reparatie en vervanging van deuren in gemeenschappelijke ruimten en trappenhuizen, inclusief het bijbehorende schilderwerk	●	
Het vastzetten van drempels		●
Het vastzetten en repareren van de deurbel		●

Deurdrangers

Onderhoud, reparatie en vervanging van deurdrangers op de algemene toegangsdeuren, portiek- en galerijdeuren	●	
--	---	--

E

Elektra

	verhuurder	huurder
Onderhoud en reparatie, of vervanging elektrische installatie, met groepenkastbedrading en aarding in de woning (reparatie op kosten van ongelijk)*	●	●
Reparaties aan elektriciteitsmeter in de woning (via het energiebedrijf)		●
Onderhoud of vervangen van zekeringen (stoppen), tenzij niet bereikbaar door huurder		●
Onderhoud en reparaties aan verlichting, schakelaars en wandcontactdozen in gemeenschappelijke ruimten en parkeergarages	●	
Onderhoud en reparaties aan door eigen aangebrachte buitenverlichting		●
Onderhoud of vervangen van lampen in de woning		●
Schade als gevolg van door eigen veroorzaakte kortsluiting		●
Vernieuwen van verouderde elektrische bedrading	●	
Vastzetten en/of vervangen van:		
- schakelaar, wandcontactdoos		●
- trekschakelaar voor de wasmachine		●
- afdekplaatje		●
- plafonddeksel		●
- montageplaten		●
- trekkoordje		●
- kabelaansluitingen		●
- telefoonaansluitingen		●
- computeraansluitingen		●
- onderdelen van datanetwerken		●

G

Galerijen (zie ook Gemeenschappelijke ruimten)

Schoonmaken van galerijen in appartementencomplexen	●	
Onderhoud en reparatie van galerijen	●	

	verhuurder	huurder
Garage		
Gangbaar houden van hang- en sluitwerk (oliën)		●
Schoonhouden van vloer en wanden		●
Onderhoud van dakbedekking	●	
In geval van slijtage vervangen garagedeurslot	●	
Gasmeter, gasinstallatie gasleidingen		
Gasleiding vanaf hoofdleiding (straatzijde) tot aan gasmeter inclusief hoofdkraan via gasleverancier		●
Reparatie of vervanging van gasleiding vanaf hoofdkraan de woning in, inclusief gaskranen voor zover aangebracht door verhuurder	●	
Onderhoud en reparatie van de door bewoner zelf aangebrachte binnengasleidingen met toebehoren		●
Aansluiten gastoestellen		●
Vervangen veiligheidsslang voor gasfornuis		●
Onvoldoende gastoevoer (via gasleverancier)		●
Gemeenschappelijke ruimten		
Reparatie en onderhoud in gemeenschappelijke entrees en toegangen	●	
Schoonhouden entree, trappenhuis en gangen	●	
Glas (zie ook Kozijnen en Ramen)		
Vervangen van buitenbeglazing (indien verzekerd via verhuurder of servicekosten in geval van VvE, anders huurder)	●	
Vervangen van binnenbeglazing (indien verzekerd via verhuurder of servicekosten in geval van VvE, anders huurder)	●	
Vervangen van 'lekke' dubbele beglazing	●	
Goten (zie ook Hemelwaterafvoeren)		
Repareren en vervangen van goten en hulpstukken	●	
Schoonhouden van dakgoten bij een eengezinswoning		●

	verhuurder	huurder
Graffiti		
Verwijderen voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten zijn verbonden en voor zover voor huurder bereikbaar		●
H		
Hang- en sluitwerk		
<i>Hang- en sluitwerk is de verzamelnaam voor alle producten en halffabricaten die gebruikt worden om deuren en ramen af te hangen, te openen, vast te zetten, te sluiten en op slot te doen.</i>		
Vervangen van hang- en sluitwerk bij normale slijtage, maar dan in gemeenschappelijke ruimten	●	
Vervangen van hang- en sluitwerk bij normale slijtage	●	
Laten bijmaken van nieuwe sleutels, al dan niet na zoek raken (bijmaken van een gecertificeerde sleutel kan alleen via Hopmans Wonen)		●
Buitensluiting		●
Hang- en sluitwerk · buitendeuren		
Vervangen of reparatie van hang- en sluitwerk ten gevolge van ondeskundig of onjuist gebruik		●
Vervanging door slijtage:		
- voordeurslot van de woning	●	
- balkonkastslot	●	
- kelderdeurslot	●	
- hang- en sluitwerk buiten de woning (gemeenschappelijke ruimten, trappenhuizen)	●	
- gemeenschappelijke delen van de huistelefoon en deuropener (portiekfront)	●	
Hang- en sluitwerk · binnendeuren en ramen		
Vervangen of reparatie van hang- en sluitwerk ten gevolge van ondeskundig of onjuist gebruik		●
Onderhouden, oliën en gangbaar houden van hang- en sluitwerk		●
Vervanging door slijtage:		
- loopslot	●	
- vrij- en bezetslot	●	
- kastslot	●	

	verhuurder	huurder
Hang- en sluitwerk · binnendeuren en ramen (vervolg)		
- deurkrukken	●	
- deurkrukbeslag	●	
- scharnier en deur afhangen	●	
Hemelwaterafvoeren (HWA) (zie ook Afvoeren en Goten)		
Repareren en vervangen van goten en hulpstukken	●	
Schoonhouden van dakgoten voor zo ver voor huurder bereikbaar		●
I		
Inbraak		
Herstellen van inbraakschade aan deuren, ramen, kozijnen of hang- en sluitwerk, na aangifte bij de politie	●	
K		
Kasten (vaste inbouw en kastenwand)		
Het repareren of vervangen van hang- en sluitwerk, roedehouders, hangroeden, plankdragers, kastplanken en kastdeuren etc. van vaste kasten		●
Losse kasten voorzover aanwezig zijn en in eigendom huurder		●
Keuken		
Vervangen van keukenblok en aanrechtblad op einde van levensduur	●	
Schoonhouden van keukenblok, bovenkastjes en aanrechtblad		●
Schade als gevolg van niet tijdig gemelde lekkage		●
Vervangen / bijstellen / smeren:		
- roostertje, stop, gootsteenbak		●
- deurtjes en scharnieren		●
- planken en plankdragers		●
- laden keukenblok		●
- tussenschot keukenblok		●

	verhuurder	huurder
Kitvoegen		
Onderhoud en herstel van kitvoegen aan de buitenzijde van de woning	●	
Onderhoud en herstel van kitvoegen in de woning	●	
Kozijnen, ramen en deuren		
Repareren en vernieuwen van buitenkozijnen, -ramen en -deuren	●	
Onderhoud en schilderwerk gevelkozijnen aan de buitenzijde	●	
Onderhoud, schilderwerk en vervanging van kozijnen van gemeenschappelijke ruimten inclusief het bijbehorende hang- en sluitwerk	●	
Repareren en onderhouden van binnenkozijnen en -deuren in de woning of berging		●
Schilderwerk binnenzijde gevelkozijnen		●
Vernieuwen van binnendeuren bij duidelijke slijtage	●	
Wassen en schoonhouden van raamkozijnen aan binnen- en buitenzijde		●
Wassen en schoonhouden van deurposten aan binnen- en buitenzijde		●
Wassen en schoonhouden van geverfd houtwerk en andere geverfde onderdelen aan binnen- en buitenzijde		●
L		
Lekkage		
Bij lekkage, ontstaan als gevolg van nalatigheid van de huurder: <i>Herstel van schade aan het onroerend goed en inboedel in de woning waar de lekkage is ontstaan en in de naast-, bij- of onderliggende woning en het herstel van gevolgschade (veroorzaakt door bijv. overgelopen wasmachine, vaatwasser, of een gesprongen waterleiding door vorst).</i>		●
Lift en liftinstallatie		
Onderhoud, keuringen, reparatie, storingen aan de lift	●	
Luchtroosters (zie ook Ventilatie)		
Onderhoud en reparaties aan ontluchting- en ventilatieroosters in de woning		●
Schoonhouden en vervangen filters in de woning		●
Vervangen van ontluchting- en ventilatieroosters bij duidelijke slijtage	●	

M

Mechanische ventilatie (zie ook Ventilatie)

Onderhoud, reparatie en vervanging van de mechanische ventilatie-unit

verhuurder

huurder

●

Metselwerk

Onderhoud en reparatie van buitenmetselwerk en voegwerk

●

Verwijderen van graffiti op gevelmetselwerk, kozijnen en deuren

●

Muren (zie ook Wanden)

Het sausen van muren en het verwijderen van loslatende sauslagen (het zogenaamde bladderen)

●

Repareren van krimp-scheuren en onderhoud aan zelf aangebrachte muurbekleding

●

Repareren van stucwerk door beschadigingen, gaten, pluggen, kleine krimp-scheuren en dergelijke

●

Herstel van constructiescheuren en loszittend stucwerk

●

Onderhoud, vervanging en reparatie van muren in gemeenschappelijke ruimten en gangen

●

Muren · binnen

Het sausen van muren en het verwijderen van loslatende sauslagen (het zogenaamde bladderen)

●

Repareren van krimp-scheuren en onderhoud aan zelf aangebrachte muurbekleding

●

Repareren van stucwerk door beschadigingen, gaten, pluggen, kleine krimp-scheuren en dergelijke

●

Herstel van constructiescheuren en loszittend stucwerk

●

Onderhoud, vervanging en reparatie van muren in gemeenschappelijke ruimten en gangen

●

N

Naamplaatjes

Nabestellen van naamplaatjes voor appartementen (alleen via Hopmans Wonen)

●

Vervangen naamplaatje bij eengezinswoningen

●

O

Ongedierte

	verhuurder	huurder
Bestrijden en verwijderen van ongedierte zoals luizen, wespen en wespennesten, vliegen, bijen en bijennesten, mieren, kevers, ratten, muizen, vliegen, vlooiën, kakkerlakken en ander ongedierte (eventueel via gemeente), evenals het nemen van preventieve maatregelen		●
Ontsmetten (van delen) van de woning in verband met kakkerlakken (indien structureel probleem), boktor, faraomieren en houtwormen	●	
Het nemen van preventieve maatregelen tegen duiven		●

Ontstoppen van rioleringen en leidingen (zie ook Riolering)

Ontstoppen van rioleringen en leidingen (binnenriool) tot aan het aansluitpunt vanuit de woning op het gemeenteriool of hoofdriool		●
--	--	---

P

Plafonds

Het sausen van plafonds en het verwijderen van loslatende sauslagen (het zogenaamde bladderen)		●
Repareren van krimpscheuren en onderhoud aan zelf aangebrachte plafondbekleding		●
Repareren van stucwerk door beschadigingen, gaten, pluggen, kleine krimpscheuren en dergelijke		●
Het vastzetten en/of vernieuwen van plafondroosters		●
Herstel van constructiescheuren en loszittend stucwerk	●	
Onderhoud, vervanging en reparatie van plafonds in gemeenschappelijke ruimten en gangen	●	

Plinten

Onderhoud, reparatie of vervanging van plinten		●
Onderhoud, reparatie of vervanging van plinten in gemeenschappelijke ruimten	●	

R

Radiatoren (zie ook Verwarmingsinstallatie)

Onderhoud, reparatie en vervanging van radiatoren	●	
Schilderen van radiatoren met daarvoor bestemde verf in zelfde kleurstelling		●
Herstel van schade door bevroering en/of roestvorming		●

	verhuurder	huurder
Radiatoren (vervolg)		
Vervangen: vulset (vulslang, vulsleutel en ontluchtingsleutel) indien aanwezig bij oplevering		●
Vervangen: radiatorknop in geval van ondeskundig gebruik		●
Ramen (zie ook Glas en Kozijnen)		
Het herstellen en vervangen van ramen na uitwaaien		●
Onderhouden, oliën en gangbaar houden van hang- en sluitwerk van ramen in de woning en berging		●
Het bijstellen van klemmende ramen in de woning en/of de berging	●	
Vervangen van hang- en sluitwerk van ramen in de woning en/of de berging		●
Onderhoud en schilderwerk van de buitenzijde van ramen in gevelkozijnen	●	
Onderhoud, reparatie, schilderwerk en vervanging van ramen in gevelkozijnen van gemeenschappelijke ruimten inclusief het bijbehorende hang- en sluitwerk	●	
Het repareren of vernieuwen van het houtwerk van buitenkozijnen en -ramen	●	
Riolering		
Ontstoppen van leidingen en putten in de woning en op eigen erf tot aan het aansluitpunt vanuit de woning op het gemeenteriool of hoofdriool		●
Vernieuwen van sifons of leidingen, indien defect na ondeskundige behandeling of gebruik van bijtende middelen		●
Reparatie of vervanging van de riolering of het gemeenschappelijk riool	●	
Herstel van metsel-, tegel-, en stucwerk als gevolg van reparatie aan de riolering	●	
Rookmelders (zie ook Brandblusapparatuur)		
Reparatie en vervanging van rookmelders in de woning en algemene ruimten	●	
Vervangen van batterijen (ook de backup batterij van melders op lichtnet) en schoonhouden van rookmelders in de woning		●
Vervangen van batterijen van rookmelders in algemene ruimten	●	
Roosters (zie ook Ventilatie)		
Schoonmaken van ventilatie- en luchtroosters, ook die in ramen zijn opgenomen		●
Repareren en vervangen van ventilatieroosters, luchtroosters en ventielen	●	

S

Sanitair

	verhuurder	huurder
Vervanging van wastafel, douche, ligbad, toiletpotten en reservoir bij normale slijtage	●	
Onderhoud en reparatie aan reservoir van toilet, eventueel vervangen van onderdelen zoals drijver, vlotterkraan etc.	●	
Onderhoud en vervanging van planchetten, spiegels (ook indien het 'weer' er in zit), toiletbrillen, manchetten, koppelstukken, ohangpen, handdouches, glij-/douchestangen, doucheslangen, garnituren voor douche en toilet, en andere sanitaire toebehoren		●
Ontkalken van vlotter, reservoir, toiletpot of drukmechanisme		●
Onderhoud en reparatie van onderdelen van kranen en mengkranen, waaronder vervangen leertje, kraanknoppen, etc.		●
Klein en dagelijks onderhoud en reparatie van: wastafelmengkraan, douchemengkraan, gootsteenkraan, fonteinkraan, wasmachinekraan en hoekstopkraan (toiletreservoir)		●
Schoonhouden van, en kleine reparaties aan ligbad		●
Vervangen van spiegel(s) (ook indien het 'weer' er in zit)		●
Reparatie van kitvoegen sanitair	●	

Schilderwerk

Vorbereidende werkzaamheden voor het schilderwerk:		
- Plamuren		●
- Opvullen van gaatjes, butsen		●
- Dichten van krimpscheuren		●
Buitenschilderwerk van kozijnen, ramen en deuren	●	
Binnenschilderwerk in gemeenschappelijke ruimten	●	
Binnenschilderwerk/behang in de woning of berging		●

Schoonmaak

Schoonhouden van algemene ruimten (meestal via servicekosten verrekend)	●	
Schoonhouden van de eigen woning en berging		●
Schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, zoals portieken, trappenhuis en galerijen	●	

	verhuurder	huurder
Schoorstenen		
Reparatie aan schoorstenen en ventilatiekanalen	●	
Vegen van schoorstenen bij eengezinswoningen, doorgaans eenmaal per jaar.		●
Onderhouden en schoonhouden van zelf aangebrachte kanalen voor een open haard of een soortgelijke voorziening		●
Vervangen: schoorsteenkapen	●	
Vervangen: bolroosters	●	
Sleutels		
Bijmaken van sleutels van de woning en bijbehorende ruimten (inclusief brievenbussen)		●
Openbreken na verliezen en/of vergeten van sleutels (slot uitboren en nieuwe cilinder plaatsen)		●
Stucwerk (zie ook Wanden)		
Herstel van wand- of plafondstucwerk, indien het van de ondergrond loskomt	●	
Onderhoud of herstel aan stucwerk van door huurder aangebrachte voorzieningen, inclusief, gaten, butsen, pluggen, kleine kripscheurtjes etc.		●
Reparatie aan stucwerk in algemene ruimten	●	
T		
Tegelwerk		
Reparatie van loszittende wand- of vloertegels	●	
Onderhoud of herstel aan tegelwerk van door huurder aangebrachte voorzieningen, inclusief gaten, pluggen etc.		●
Reparatie aan tegelwerk in algemene ruimten	●	
Telefoonaansluiting		
Aanvragen, aanbrengen, aanleggen, aansluiten en onderhouden van telefoonaansluiting /+ internet-diensten (via leverancier telefoondiensten)		●
Tochtstrips		
Onderhouden en/of vervangen van (beschadigde) tochtstrips en slijtprofielen		●

	verhuurder	huurder
Toilet, toiletspot, toiletreservoir en toebehoren		
Ontstoppen toilet en riolering		●
Vastzetten en vervangen toiletspot	●	
Vastzetten en/of vervanging - reservoir (hooghangend en laaghangend) - hoekstopkraan - flotteur (drijver) - closetsok - toiletbril - toiletrolhouder - trekker of drukknop - valpijp		●
Trappen en trapleuningen		
Vernieuwen van trap of trapleuning bij duidelijke slijtage	●	
Vastzetten, onderhouden en reparaties van leuning, leuninghouders, traphekken en trappen in de woning		●
Onderhoud en reparatie van trappen, traphekken of leuning in algemeen gemeenschappelijke ruimten	●	
Onderhoud en reparatie aan buitentrappen	●	
Tuin		
Kleine verzakkingen		●
Aanleveren ophoogzand voor ophogen tuinen bij grote verzakkingen	●	
Onderhoud en aanleg van individuele tuinen door huurder, na goedkeuring verhuurder		●
Wegnemen van beplanting en dergelijke voor ophogen individuele tuin, na goedkeuring verhuurder		●
Regelmatig verwijderen van onkruid tussen tegels en perken		●
Regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen		●
Kappen van bomen (zie voorwaarden gemeente), na goedkeuring verhuurder		●
Onderhoud aan gemeenschappelijke bestrating indien eigendom verhuurder	●	
Onderhoud en aanleg gemeenschappelijke tuinen indien eigendom verhuurder	●	
Onderhoud of vervanging van erfafscheiding/schutting door huurder geplaatst		●

	verhuurder	huurder
Tuin (vervolg)		
Vervangen van gebroken tegels		●
Vervangen van dode beplanting		●
Vervangen van kapotte planken of segmenten van houten afscheidingen		●
Regelmatig onderhoud plegen door het verven of beitsen van erfafscheidingen en schuttingen		●
V		
Vensterbanken		
Vervanging van vensterbanken bij normale slijtage	●	
Onderhoud en reparatie van vensterbanken in de woning		●
Ventilatie (zie ook Luchtroosters)		
Reparatie aan schoorstenen en ventilatiekanalen	●	
Vegen van schoorstenen bij eengezinswoningen, doorgaans eenmaal per jaar		●
Onderhouden en schoonhouden van zelf aangebrachte kanalen voor een open haard of een soortgelijke voorziening		●
Vervangen van schoorsteenkapen	●	
Vervangen van bolroosters	●	
Het vastzetten en/of vernieuwen van vloer-, muur-, en plafondroosters		●
Verlichting		
Onderhoud en reparatie aan installaties voor verlichting op galerijen, niet openbare parkeerplaatsen, gemeenschappelijke trappenhuizen, portieken, gangen en entreeruimten, inclusief vervanging van bestaande armaturen	●	
Vervanging van lampen op galerijen, gemeenschappelijke trappenhuizen, portieken, gangen, entree-ruimten en niet openbare parkeerplaatsen	●	
Overige aanwezige verlichting aan en in de woning		●
Verwarmingsinstallatie, geiser, moederhaard en combiketel		
Het herstellen van storingen door verkeerde bediening of verkeerd gebruik		●
Onderhoud, reparatie, keuring en kosten van storingen aan aan collectieve verwarmingsinstallaties (bijvoorbeeld in appartementencomplexen) en individuele verwarmingsinstallaties in woningen	●	

	verhuurder	huurder
Verwarmingsinstallatie, geiser, moederhaard en combiketel (vervolg)		
Bijvullen cv-ketel		●
Ontluchten van cv-installatie		●
Herstellen van bevroren leidingen en/of radiatoren		●
Storingen aan cv-leidingen, radiatoren of radiatorkranen	●	
Repareren van de thermostaat	●	
Vervangen eventuele batterij van thermostaat		●
Bevriezing van en schade aan cv-installatie		●
Het opnieuw starten van de cv-installatie na uitval		●
Het vernieuwen van filters		●
Videfoon		
Onderhoud, reparatie en vervanging van de videfoon met bijbehorende onderdelen	●	
Vervanging van de videfoon met bijbehorende onderdelen door ondeskundig gebruik		●
Vloerbedekking		
In geval van ontbrekende vloerbedekking bij oplevering: het weghalen en herleggen van vloerbedekking, plavuizenvloeren of parketvloeren (met daarbij behorende zelf aangebrachte onder-vloeren) indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van reparatiewerkzaamheden of inspecties onder deze vloeren		●
Vloeren		
Herstellen kleine beschadigingen als gevolg van zelf aangebrachte vloerbedekkingen		●
Het verwijderen van lijmresten en het zo nodig herstellen van schade aan de vloer als gevolg hiervan		●
Onderhouden en herstellen van de vloerconstructies en dekvloer in gemeenschappelijke ruimten en woningen	●	
Vloerluiken		
Bereikbaar houden van kruipruimten		●
Repareren en vervangen van vloerluiken	●	

	verhuurder	huurder
Vlizotrap		
Onderhoud en reparatie van scharnieren		●
Reparatie en vervanging vlizotrap	●	
Voegen		
Onderhoud en reparatie van beschadigingen als gevolg van boren aan de binnen- en buitenzijde van de woning		●
Onderhoud en reparatie van voegwerk aan buitenzijde woning	●	
W		
Warmtemeters		
Onderhoud en vervanging van warmtemeters		●
Reparatie van door de huurder toegebrachte schade aan warmtemeters, zoals zegelverbreking of demontage		●
Wanden (zie ook Muren)		
Repareren, sausen, behangen en schilderen van wanden in de woning		●
Reparatie van pluggaten, kleine krimp-scheuren en beschadigingen in de woning		●
Reparatie en onderhoud van wanden in gemeenschappelijke ruimten	●	
Reparatie van grote scheuren als gevolg van zettingen	●	
Wastafel met toebehoren		
Vervanging wastafel	●	
Vervangen: planchet, wastafelsifon, consoles, spiegel, ketting en stop		●
Waterleiding		
Reparatie van waterleiding tot en met hoofdkraan (via waterleverancier)		●
Reparatie van standaard aangelegde waterleiding vanaf hoofdkraan	●	
Onderhoud en reparatie aan zelfaangebrachte waterleidingen		●
Ontdooien en herstel bij bevriezing van waterleiding		●

	verhuurder	huurder
Woningaanpassing		
Aanbrengen en verwijderen van voorzieningen voor gehandicapten in het kader van de WMO (meer informatie via gemeente; altijd in overleg met Hopmans Wonen)	●	●
Onderhouden van voorzieningen voor gehandicapten in het kader van de WMO (meer informatie via gemeente)		●
Z		
Zeepbakje		
Vervangen van zeepbakjes		●
Zelf aangebrachte veranderingen (ZAV)		
Onderhoud en vervanging van door de huurder zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan/in de woning, ook als deze zijn overgenomen van de vorige huurder		●
Zonwering		
Onderhoud, reparatie en verwijdering indien eigendom huurder		●
Herstel van de gevel na verwijderen van buitenzonwering indien eigendom huurder		●
Onderhoud en reparatie indien eigendom verhuurder	●	