

## BIJLAGE 2 (bij standaard huurovereenkomst woonruimte)

Vereniging Hendrick de Keyser



Bijlage: Onderhoud aan de huureenheid voor rekening huurder  
Gebaseerd op het Besluit kleine herstellingen zoals  
bedoeld in artikel 7:240 BW (Burgerlijk Wetboek)

Versie: 0.2 (22 febr 2021)

---

Gebaseerd op het Besluit kleine herstellingen zoals bedoeld in artikel 7:240 BW

**Afkortingen**

*H* = Huurder

*H (SK)* = Huurder (servicekosten)

*HdK* = Verhuurder (Vereniging Hendrick de Keyser)

**Algemene bepalingen**

Hieronder volgt een overzicht van veel voorkomende onderhoudswerkzaamheden aan de woning, waarbij telkens is aangegeven of deze vallen onder de verantwoordelijkheid van en voor rekening van de huurder (H), in sommige gevallen via servicekosten (SK) of van Vereniging Hendrick de Keyser (VHdK). Let op: reparaties die voortkomen uit gebrekkig onderhoud en/of verkeerd gebruik door huurder zijn altijd voor rekening van de huurder. Onderhoudstips vindt u onder de kop 'veel gestelde vragen' op onze website [www.historischhuishuren.nl](http://www.historischhuishuren.nl).

Veel van de panden van de Vereniging beschikken over bijzondere historische details of afwerkingen, waarbij extra aandacht noodzakelijk is wanneer hier onderhoudswerkzaamheden moeten plaatsvinden. Wanneer onderdelen van de woning worden vervangen, geldt dat in principe een onderdeel als bestaand dient te worden teruggeplaatst. Als de monumentale waarden in het geding zijn bij het uitvoeren van onderhoud, moet u altijd contact opnemen met verhuurder. Dat kan via de medewerker die de reparatieverzoeken behandelt, op werkdagen te bereiken tussen 9:00 en 12:00 via telefoonnummer 020 5210640 of via [reparatieverzoek@hendrickdekeyser.nl](mailto:reparatieverzoek@hendrickdekeyser.nl).

Bij enkele panden zijn onderhoudswerkzaamheden die normaal gesproken voor rekening van de huurder zijn, tóch voor rekening van de Vereniging. Wanneer dit het geval is bij de door u gehuurde woning staat dit vermeld in bijlage 3 behorende bij uw huurovereenkomst, 'Aanvullende bepalingen onderhoud aan de woning'.

	Kosten Huurder H of H(SK)	Kosten verhuurder / HdK
<b>Afvoeren</b>		
Reparatie en vervanging van afvoersifons	H	
Reparatie en vervanging van afvoer en standleiding		HdK
Schoonhouden en ontstoppen van afvoerleidingen en afvoersifons van sanitair, gootsteen, wasmachine, afvoerputjes en balkon (het gebruik van chemische ontstoppingsmiddelen is niet toegestaan)	H	
Schoonhouden en ontstoppen van de regenafvoer (regenpijp) (indien bereikbaar voor huurder), en leegmaken van de bladvanger(s) (indien aanwezig)	H	
Herstellen of vernieuwen van verzakte en/of afgebroken rioleringen en huisaansluitingen		HdK
<b>Afzuiginstallatie</b>		
Afzuigventielen en -roosters schoonhouden en batterijen van afstandsbedieningen zuiginstallaties vervangen	H	
Onderhoud, reparatie en vervanging afzuigkap (indien eigendom van de huurder)	H	
Onderhoud, regelmatig schoonmaken en vervangen van (eventuele) filters van afzuigkap en individuele afzuiginstallaties die standaard tot de woning behoren	H	
Reparatie en vervanging afzuigkap en individuele afzuiginstallaties die standaard tot de woning behoren		HdK
(Nb. voor het aanbrengen van een afzuigkap is toestemming van VHdK nodig)		
<b>Asbest</b>		
Het verwijderen van asbest		HdK
(Nb. wanneer een huurder asbest vermoedt, dient deze onmiddellijk contact op te nemen met VHdK. Het is niet toegestaan zelf asbest te verwijderen of asbestverdacht materiaal te beschadigen of te doorboren)		
<b>Behang</b>		
Wanden die bij aanvang huur niet behangen zijn, mogen niet door huurder worden behangen. Bestaand behangwerk binnen de woning, m.u.v. bijzondere historische wandafwerking zoals aangeduid in de aanleverformulier, repareren en/of vervangen	H	
Repareren en vervangen van een individuele installatie, zoals drukknop, schel/ zoemer (mits geen historische bel)	H	
Onderhoud en reparatie van de belinstallatie bij gemeenschappelijk gebruik, inclusief Huistelefoon, elektrische deuropener, intercominstallaties, videofoon en bellentableaus		HdK

<b>Bliksembeveiliging</b>		
Onderhoud en reparatie van de bliksembeveiliging indien aangebracht door VHdK		HdK
(Nb. voor het aanbrengen van een bliksembeveiliging is toestemming van VHdK nodig)		
<b>Bomen en planten</b>		
Aanleg en onderhoud van bij de woning behorende tuin: het beplanten, het snoeien van bomen (voor zover veilig bereikbaar voor huurder) en struiken, het knippen van hagen, het verwijderen van onkruid, het regelmatig maaien van gras is voor rekening huurder.	H	
Het snoeien van grote bomen (6m) en het rooien van bv zieke of dode bomen		HdK
<b>Brievenbussen</b>		
Onderhoud briefkast, brievenbusklep en brievenbusslot	H	
Repareren en vervangen briefkast, brievenbusklep (mits niet historisch) en brievenbusslot	H	
Vernieuwen of vervangen van de brievenbus in eigen voordeur (als bestaand)	H	
(Nb. voor het aanbrengen van nieuwe brievenbussen is toestemming nodig van VHdK)		
Vervanging slot als gevolg van gebroken of zoekgeraakte sleutels	H	
<b>Buitenlamp</b>		
Vervangen van de lamp in de buitenlamp aan de woning	H	
Vervangen van armatuur buitenlamp die van huurder is	H	
Repareren of vervangen van het armatuur van de buitenlamp aan de woning, mits armatuur in eigendom VHdK		HdK
(Nb. voor het aanbrengen van een buitenlamp is toestemming nodig van VHdK)		
<b>CV-installatie</b>		
Dagelijks gebruiksonderhoud CV-installatie (periodiek ontluichten, bijvullen, controleren waterdruk, in werking stellen van de cv-ketel etc.) en moederhaarden	H	
Schade door nalatigheid of verkeerd gebruik van de huurder aan de CV-installatie	H	
Storingen door nalatigheid (zoals het niet tijdig bijvullen, ontluichten en aansteken van de waakvlam) en niet opvolgen van de gebruiksaanwijzing en/of het niet naleven van juiste bediening van de CV-installatie/ ketel	H	
Reparatie en vervanging van onderdelen van de CV-installatie/ ketel/ moederhaard n.a.v. slijtage		HdK
Periodiek onderhouden, repareren of vervangen van CV-installatie/ ketel en centrale verwarming		HdK
Repareren of vervangen individuele centrale verwarming met inbegrip van radiatoren, cv-leidingen, cv-kranen, en thermostaat, en moederhaard/ gashaarden indien eigendom van VHdK		HdK
Schilderen van radiatoren en leidingen (in overleg met VHdK)	H	
<b>Dak</b>		
Repareren of vervangen van dakconstructie (waaronder dakkapel, dakluik en dakkoepel), dakbeschot, dakisolatie, dakpannen of andersoortige dakbedekking		HdK
Daklekkage repareren		HdK

<b>Dakgoten</b>		
Schoonmaken van de goten (indien veilig bereikbaar voor huurder; dit wordt bij aanvang huur aangegeven door verhuurder)	H	
Repareren of vervangen van de dakgoten		HdK
<b>Data-aansluitingen</b>		
Aanleg en onderhoud internetaansluiting	H	
Aanleg en onderhoud kabelaansluiting	H	
Aanleg en onderhoud telefoonaansluiting	H	
Aanleg en onderhoud satellietaansluiting (alleen met toestemming VHdK)	H	
(Nb. nieuwe aansluitingen en bedrading altijd in overleg met VHdK, voorkeur voor draadloze netwerken)		
<b>Deuren</b>		
Zie Kozijnen, Ramen en Deuren		
<b>Drempels</b>		
Repareren of vastzetten van plinten, drempels, dekljsten en verdere aftimmering (indien niet historisch)	H	
<b>Elektrische installatie</b>		
Onderhouden en repareren van (wasmachine)schakelaars, wandcontactdozen, stopcontacten, afdekplaten van dozen, zekeringen, trekkoorden etc., materiaal als bestaand	H	
batterijen van niet bedrade schakelaars vervangen	H	
Onderhouden en repareren van schakelaars, wandcontactdozen, stopcontacten, afdekplaten van dozen, zekeringen, trekkoorden etc. in gemeenschappelijke ruimten		HdK
Aansluiten van losgeschoten bedrading in de huisinstallatie		HdK
Repareren of vervangen van verouderde bedrading, groepenkast, automatische stoppen en aardlek-schakelaar zolang deze standaard tot de woning behoren		HdK
Onderhoud rookmelder aangesloten op elektriciteitsnetwerk, d.w.z. vervangen van batterijen is voor huurder	H	
Herstelling schade aan de installatie veroorzaakt door de huurder, bijvoorbeeld bij kortsluiting	H	
Aanleggen van een extra groep (op verzoek en voor kosten van de huurder, aanleg door VHdK)	H	
(Nb. het aanpassen van de elektrische installatie door de huurder is niet toegestaan)		
<b>Erfafscheiding</b>		
Onderhoud van houten erfafscheidingen, poorten en privacyschotten, incl. schilderwerk	H	
Reparatie en vervanging erfafscheidingen en privacyschotten, indien eigendom van VHdK		HdK
(Nb. het plaatsen van nieuwe erfafscheidingen in overleg met VHdK)		
<b>Garages</b>		
Onderhoud hang- en sluitwerk garagedeur		HdK
Repareren hang- en sluitwerk na (poging tot) inbraak (alleen met proces-verbaal)		HdK
Onderhoud wegens ondeskundig gebruik	H	

<b>Gasleiding/ gasinstallatie</b>		
Repareren of vervangen van gasleidingen en kranen voor zover deze standaard tot de woning behoren		HdK
Aansluiten en vervangen van gasslang kooktoestel	H	
(Nb. het aanpassen van de gasinstallatie door de huurder is niet toegestaan)		
<b>Gemeenschappelijke ruimten</b>		
Schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten zoals hal, portiek, trapportaal, galerij, berging, gang, zolder	H (SK)	
Vervanging lampen in gemeenschappelijke ruimte	H (SK)	
Onderhoud en reparatie van een bel en de belinstallatie bij gemeenschappelijk gebruik, inclusief huistelefoon, elektrische deuropener, intercominstallaties, videofoon en bellentableaus		HdK
Reparaties en vervanging van door de verhuurder aangebrachte vloer- en plafondafwerking in gemeenschappelijke ruimten		HdK
Onderhoud en vervangen van drangers op deuren in gemeenschappelijke ruimten (indien aangebracht door verhuurder i.v.m. brandveiligheid / brandscheidende compartimenten) → check bij HdK-inspectie		HdK
Onderhouden, repareren en vervangen van trappen en leuningen in gemeenschappelijke ruimten		HdK
Repareren of vervangen van verlichtingsinstallatie (waaronder buitenverlichting) in gemeenschappelijke ruimten		HdK
Onderhouden en repareren van schakelaars, wandcontactdozen, stopcontacten, afdekplaten van dozen, zekeringen, trekkoorden etc. in gemeenschappelijke ruimten		HdK
Onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk in gemeenschappelijke ruimten		HdK
Schilderwerk in gemeenschappelijke ruimten (onderhoud, reparatie, vervanging)		HdK
<b>Geiser/ boiler</b>		
Onderhoud geiser/ boiler	H	
Repareren of vervangen geiser/ boiler		HdK
Wordt de geiser of boiler gehuurd van een ander bedrijf, dan moet de huurder zich bij dat bedrijf melden voor onderhoud, reparatie of vervanging	H	
<b>Gevel</b>		
Onderhouden en repareren van de buitengevels (inclusief aangebrachte isolatie, voegwerk, raamdorpelstenen, gevelbeschermingslagen, gevelbeplating en schilderwerk)		HdK
Het verwijderen van graffiti		HdK
(Nb. reiniging met een hogedrukspuit is niet toegestaan. Sommige gemeentes verwijderen graffiti gratis wanneer het gaat om bedreigende of discriminerende teksten en afbeeldingen)		
Gevelverlichting, zie: Buitenlamp		
<b>Gevelkachels</b>		
Periodieke servicebeurt gevelkachel	H	
Repareren of vervangen van gevelkachel		HdK
<b>Glasbewassing</b>		
Regelmatig reinigen van zowel het glas als het houtwerk van ramen, deuren en kozijnen	H	

(Nb. zie voor toe te passen reinigingsmiddelen de 'veel gestelde vragen' op onze website)		
<b><i>Groenvoorziening, bestrating en tuinonderhoud</i></b>		
Onderhouden van gemeenschappelijke groenvoorzieningen en bestrating	H (SK)	
Aanleg en onderhoud van bij de woning behorende tuin: het beplanten, het snoeien van bomen (voor zover veilig bereikbaar voor huurder) en struiken, Knippen van hagen, het verwijderen van onkruid, het regelmatig maaien van gras	H	
Snoeien van grote bomen (hoger dan 6m) en het rooien van bv zieke of dode bomen		HdK
Het planten van bomen is niet toegestaan, alleen na schriftelijke goedkeuring verhuurder	H	
Het onderhouden, ophogen, repareren en vervangen van bestrating (mits niet historisch)	H	
Zie voor meer informatie over tuinonderhoud de bijlage 'Inrichting en onderhoud van de tuin'.		
(Nb. het is niet toegestaan klimplanten tegen de gevel aan te laten groeien)		
<b><i>Hang- en sluitwerk</i></b>		
Zie Kozijnen, ramen en deuren		
<b><i>Hekken</i></b>		
Onderhoud aan hekken, balkons en balustrades van gemeenschappelijke ruimtes en/of gestapelde bouw		HdK
<b><i>Hijsbalk</i></b>		
Onderhoud aan de hijsbalk		HdK
(Nb. gebruik van de hijsbalk niet toegestaan)		
<b><i>Inbraak</i></b>		
Herstel aan opstal na inbraak zonder proces-verbaal	H	
Herstel aan opstal na inbraak met proces-verbaal		HdK
<b><i>Kabel (zie ook antenne)</i></b>		
Onderhouden en repareren van wandcontactdoos - kabel van TV of radio	H	
<b><i>Kasten</i></b>		
Repareren of vervangen van het interieur van vaste kasten (ook buitenkasten): roedehouders, roede, plankdraggers en kastplanken	H	
<b><i>Keuken</i></b>		
Onderhoud van aanrecht en blad, keukenkastjes, hang- en sluitwerk en lades	H	
Repareren en vervangen van aanrecht en blad, keukenkastjes, hang- en sluitwerk en lades, bij normaal gebruik		HdK
Vervangen keuken bij einde levensduur		HdK
Reparatie en vervanging als gevolg van niet tijdig gemelde schade en/of lekkage	H	
<b><i>Kitvoegen</i></b>		
Repareren of vernieuwen van zowel binnen als buiten de woning gelegen kitvoegen		HdK

<b>Kozijnen, ramen en deuren (binnen)</b>		
Reparatie en onderhoud (grafiet) van hang- en sluitwerk (deurkrukken, sloten, scharnieren, raamuitzetters, raamboompjes) en ventilatieroosters in de woning conform bestaand i.o.m. HdK	H	
Vervangen hang- en sluitwerk		HdK
Repareren of vervangen ramen (cf bestaand) na open- of dichtwaaien	H	
Repareren van binnendeurkozijnen (cf bestaand)	H	
Herstellen en vervangen van beschadigde binnendeuren (vervanging i.o.m. VHdK)	H	
Vervangen van versleten binnendeurkozijnen en historische binnendeuren		HdK
(Nb. waar van toepassing dient het historische kleurenschema aangehouden te worden)		
<b>Kozijnen, ramen en deuren (buiten)</b>		
Schoonmaken ruiten en houtwerk van ramen, deuren en kozijnen aan de buitenzijde, mits veilig bereikbaar voor huurder	H	
Repareren of vervangen van kozijnen, ramen en deuren aan de buitenzijde		HdK
Onderhoud (smeren, grafiet) van bijbehorend hang- en sluitwerk ramen en deuren buiten	H	
Repareren of vervangen van bijbehorend hang- en sluitwerk ramen en deuren buiten		HdK
(Nb. zie voor toe te passen reinigingsmiddelen de 'veel gestelde vragen' op onze website)		
<b>Kozijnen, ramen en deuren (gemeenschappelijke ruimten)</b>		
Kleine reparaties en dagelijks onderhoud aan kozijnen, ramen en deuren (buiten)	H (SK)	
Schoonmaken ruiten en houtwerk van kozijnen, ramen en deuren aan de buitenzijde, mits veilig bereikbaar voor huurder	H (SK)	
Repareren of vernieuwen van kozijnen, ramen en deuren		HdK
Onderhoud van bijbehorend hang- en sluitwerk deuren buiten		HdK
<b>Kranen</b>		
Zie Sanitair		
<b>Lekkage</b>		
Reparatie dakbedekking		HdK
Ontdooien, repareren of vervangen van bevroren leidingen en installaties en herstel gevolgschade, wanneer de schade buiten schuld van de huurder om is ontstaan		HdK
Repareren of vervangen van waterleidingen die standaard tot de woning behoren		HdK
Herstellen van gevolgschade na lekkage, zoals schilderwerk, wandafwerking, vloerbedekking etc.	H	
<b>Liften</b>		
Onderhoud, reparaties, keuringen en verhelpen van storingen liften bij woningen		HdK
<b>Naamplaatjes</b>		
Naamplaatje en bevestiging bij voordeur of op brievenbus (i.o.m. VHdK)	H	
Geschilderde naamplaatjes op voordeur (i.o.m. VHdK)	H	

Reclame-uitingen i.o.m. VHdK (bevestiging aan de gevel is niet toegestaan)	H	
<b>Ongediertebestrijding</b>		
Het bestrijden van muizen, gewone mieren, muggen, vliegen, wespen, vlooien, wandluizen, zilvervisjes e.d.	H	
Het bestrijden van kakkerlakken, faraomieren, houtworm, boktor, kelderzwammen en wespennesten in of aan het woongebouw, of ander ongedierte dat de constructie van het pand ernstig aantast		HdK
Duiven/ duivennesten verwijderen en schoonmaak	H	
(bij ernstige overlast i.o.m. GGD, dienst Ongediertebestrijding, op initiatief van de huurder)		
Rattenverdelging, verantwoordelijk en kosten voor huurder of VHdK afhankelijk van oorzaak i.o.m. GGD		
<b>Plafonds</b>		
Sauzen en klein herstel plafonds (gaatjes, krimpscheuren e.d.) (ook na waterschade, inboedelverzekering)	H	
Onderhoud plafonds met grote diepe scheuren of verzakkingen (Nb. sauzen altijd voor rekening huurder, met door VHdK voorgeschreven materialen)		HdK
(Nb. bij historische plafondconstructies altijd in overleg met VHdK, en op basis van historisch kleurenschema)		
<b>Ramen</b>		
Zie Kozijnen, Ramen en Deuren		
<b>Ruitbreuk</b>		
Nieuwe huurders zijn automatisch aangesloten bij een door VHdK collectief afgesloten glasverzekering,	H (SK)	
Bestaande huurders wordt aangeraden om zich ook aan te sluiten bij deze glasverzekering, De verzekeringspremie wordt dan geïnd tegelijkertijd met de huur. Ruitbreuk is in andere gevallen namelijk volledig voor rekening van de huurder.	H	
Vervangen van binnenruiten wanneer deze niet vallen onder de glasverzekering	H	
Schoonmaken van lichtkoepels, balkonbeglazing, buitenruiten en ruiten van gemeenschappelijke ruimten	H (SK)	
Repareren of vervangen van lichtkoepels, balkonbeglazing, buitenruiten en ruiten van gemeenschappelijke ruimten		HdK
<b>Sanitair</b>		
Onderhouden, repareren, opnieuw bevestigen of vervangen van badkameraccessoires zoals planchet, wastafelspiegel, handdouche, doucheslang, glijstang, opsteekhaak, doucheputrooster, toiletrolhouder	H	
Repareren of vervangen van onderdelen van closetpot en reservoir, zoals wc-bril, manchet/ sok (aansluiting op de afvoer), afdichtingsringen, vlotter en drijver	H	
Repareren van kranen, kraanuitlopen en het vervangen van kraanleertjes en afsluitringen	H	
Repareren van hoofd- en stopkranen		HdK
Vastzetten of opnieuw bevestigen van toilet, wastafel, lavet, fonteintje en afvoer		HdK
Vervangen van kranen bij einde levensduur		HdK



Vervangen van sanitair zoals wastafels, fonteinbakje, lavet, ligbad, closetpot en reservoir inclusief trek- en drukapparatuur bij einde levensduur		HdK
Vervangen en repareren van sanitair en kranen na schade of breuk veroorzaakt door huurder	H	
<b>Septictank</b>		
Onderhoud en legen van een septictank		HdK
Reparatie en vervanging van een septictank		HdK
<b>Schilderwerk</b>		
Voor al het schilderwerk voor rekening huurder geldt dat dit schilderwerk moet worden uitgevoerd met door VHdK voorgeschreven materialen (zie ook de 'veel gestelde vragen' op onze website). Historische kleuren toegepast in zowel het interieur als het exterieur van het pand mogen door de huurder niet worden gewijzigd.		
Schilderen van radiatoren en leidingen (in overleg met VHdK)	H	
Schilderwerk binnen de woning van bijvoorbeeld plafonds, wanden, trappen, leuning en al het houtwerk	H	
Schilderwerk van de binnenzijde van gevelhout, maar dan alleen de ramen en deuren		HdK
Kleine reparaties van het schilderwerk van de binnenzijde van ramen, deuren en kozijnen in de buitengevel	H	
Schilderwerk aan de buitenzijde van de woning		HdK
Schoonhouden van binnen- en buitenschilderwerk gevelhout	H	
Schilderwerk van schutting en binnenzijde van de zolderberging, boxberging, balkonkast en schuur	H	
Schilderwerk in gemeenschappelijke ruimten (onderhoud, reparatie, vervanging)		HdK
Schimmelbehandeling als gevolg van onvoldoende ventileren	H	
<b>Schoonhouden en glazenwassen</b>		
Alle schoonmaakwerkzaamheden zowel binnen al buiten de woning (NB. in enkele gevallen zijn schoonmaakwerkzaamheden in gemeenschappelijke ruimten opgenomen in de servicekosten)	H	
<b>Schoorsteen en kanalen</b>		
Vegen van schoorstenen	H	
Repareren of vervangen van schoorstenen, ventilatiekanalen en rookgasafvoeren		HdK
(N.B. Op schoorstenen en rookgasafvoeren mogen géén nieuwe (open-)haarden, houtkachels etc worden aangesloten. Vervanging van bestaande haardvoorzieningen etc mag alleen na schriftelijke goedkeuring van HdK)		
<b>Schutting</b>		
Zie Groenvoorziening, bestrating en tuinonderhoud		
<b>Sleutels</b>		
Vervangen van zoekgeraakte, gestolen of afgebroken sleutels of bij laten maken van extra sleutels	H	
Vervangen van slot of cilinder ten gevolge van beschadiging of verlies van sleutels	H	
Aanbrengen extra inbraakwerking (extra sloten en onderhoud)	H	

<b>Stuc- en tegelwerk</b>		
Repareren van kleine beschadigingen en krimpnaad aan het stucwerk van wanden en plafonds	H	
Repareren van loslatend en ernstig beschadigd stucwerk van wanden en plafonds (niet veroorzaakt door huurder)		HdK
Vervangen of vastzetten van loslatend of doorslaand tegelwerk dat standaard tot de woning behoort		HdK
<b>Telefoonaansluiting</b>		
Aanvraag, aanleg, aansluiting en reparatie telefoonaansluiting (N.B. aanleg in meterkast wordt verzorgd door VHdK. Aanleg aansluitingen in de woning overleg met VHdK)	H	
<b>Tochtprofiel</b>		
Plaatsen of vervangen van tochtprofielen en tochtstrippen in overleg met VHdK	H	
Onderhoud tochtprofielen en tochtstrippen	H	
<b>Trappen</b>		
(Kleine) reparaties aan (vlizo) trappen en leuning als deze standaard tot de woning behoren, inclusief vastzetten van trapleuning wanneer dit op eenvoudige wijze uitgevoerd kan worden door de huurder (zonder ingrepen te hoeven doen in de constructie)	H	
Gangbaar houden van vlizotrappen	H	
Onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk van een vlizotrap	H	
Vervangen van (vlizo) trappen en leuning als deze standaard tot de woning behoren		HdK
Schilderen trappen en leuning binnen de woning mits deze al geschilderd waren bij aanvang huur	H	
Onderhouden en vernieuwen trappen in gemeenschappelijke ruimtes N.B. Ongeschilderde trappen mogen NIET geschilderd worden		HdK
<b>Tuinen</b>		
Zie Groenvoorziening, bestrating en tuinonderhoud		
<b>Vensterbanken</b>		
Onderhoud van vensterbanken	H	
Reparatie en vervanging van vensterbanken		HdK
<b>Ventilatie algemeen</b>		
Het schoonhouden van direct in de ramen of de gevel opgenomen ventilatieroosters alsmede schoonhouden overige ventilatieroosters	H	
Het herstellen of vernieuwen van direct in de ramen of de gevel opgenomen ventilatieroosters		HdK
Schoonmaken van de ventilatieventielen van mechanische-ventilatiebox mits bereikbaar vanuit het verhuurde	H	
<b>Vloeren en tegels</b>		
Onderhoud van tegels of vloeren (bijzondere vloerafwerking i.o.m. VHdK)	H	
Repareren of vervangen van tegels of vloeren die door toedoen van de huurder zijn beschadigd; vervanging door HdK op kosten van huurder	H	
Onderhoud, reparatie en vervanging van tegels of vloeren aangebracht in gemeenschappelijke ruimtes		HdK
Repareren of vervangen van vloerbalken, vloerdelen en alles wat tot de vloerconstructie behoort		HdK

Herstel dek- en draagvloer na beschadiging door bijv. lijmresten	H	
Onderhoud, vervangen en vastzetten van plinten in de woning	H	
Verwijderen vloerbedekking, gelegd door de huurder of overgenomen van de vorige huurder	H	
<b>Wanden</b>		
Sauzen en behangen, en klein herstel wanden, ook na waterschade (inboedelverzekering)	H	
Onderhoud wanden met grote diepe scheuren of verzakkingen (NB. sauzen altijd voor rekening huurder)		HdK
(Nb. bij historische wandconstructies en wandafwerking altijd in overleg met VHdK, en op basis van historisch kleurenschema. Bij schilderwerk: materiaal volgens voorschrift VHdK. Zie ook de veel gestelde vragen op onze website)		
<b>Wasmachine</b>		
Onderhoud en reparatie wasmachineaansluiting en -afvoer	H	
<b>Waterleidingen</b>		
Ontdooien, repareren of vervangen van bevroren leidingen en installaties en herstel gevolgschade, wanneer de schade is ontstaan buiten de schuld van de verhuurder om.	H	
Repareren of vervangen van waterleidingen die standaard tot de woning behoren		HdK
<b>Zonwering</b>		
Onderhoud en reparatie van zonwering aangebracht door VHdK		HdK
Onderhoud en reparatie van zonwering aangebracht door huurder (plaatsing zonwering alleen na toestemming en in overleg met VHdK)	H	

## Bijlage: Toelichting op de inrichting en het onderhoud van de tuin bij het gehuurde

De Vereniging bezit enkele panden met een monumentale tuinaanleg; als dit het geval is, staat dit in de huurovereenkomst en gelden er specifieke voorwaarden.

Vereniging Hendrick de Keyser levert de tuin in redelijke staat op aan de huurder. Dit betekent dat er, vanuit de achtergevel gerekend, een tegelterraas aanwezig is en een eventueel aanwezige schuur bereikbaar is via een tegelpad. De huurder mag het terras en tegelpaden vergroten, in overleg met VHdK. De kosten voor de aanleg ervan zijn voor rekening van de huurder. Ook het onderhoud van deze wijzigingen zijn voor rekening van de huurder.

Op de erfgrans kan een privacyschot, -muur, of schutting zijn geplaatst. Indien deze is geplaatst door de vereniging is reparatie of vervanging hiervan voor rekening van de vereniging. Wanneer deze is geplaatst door de huurder (in overleg met VHdK), dan is reparatie of vervanging voor rekening van de huurder. De huurder is in alle gevallen verantwoordelijk voor het onderhoud van erfafscheidingen. Bij een huurmutatie ziet de eventueel aanwezige beplanting in de tuin er goed uit en zijn de bomen visueel geïnspecteerd en verkeren in een goede conditie. Vijvers en andere tuinornamenten, aangelegd door de vorige huurder, kunnen op de overnamelijst worden geplaatst. Wanneer de huurder deze bij aanvang heeft geaccepteerd, is het onderhoud ook voor rekening van de huurder.

Het gebruik van de tuin mag geen overlast veroorzaken bij omwonenden en de tuin mag niet worden gebruikt als opslagplaats of werkplaats voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten. De huurder moet de tuin in redelijke staat onderhouden en bij het einde van de huurperiode in redelijke staat opleveren. Wanneer er een recht van overpad geldt voor het perceel zal dit bij aanvang van de huurovereenkomst kenbaar worden gemaakt in de aanleverlijst en/of in de huurovereenkomst.

### **Bomen en planten**

- Aanleg en onderhoud van bij de woning behorende tuin: het beplanten, het snoeien van bomen (voor zover veilig bereikbaar voor huurder) en struiken, het knippen van hagen, het verwijderen van onkruid, het regelmatig maaien van gras is voor rekening huurder.
- Het snoeien van grote bomen en het rooien van bv zieke of dode bomen
- Het onderhouden, ophogen, repareren en vervangen van bestrating (mits niet historisch).
- Het planten van bomen is niet toegestaan, alleen na schriftelijke goedkeuring verhuurder en mits onderstaande regels in acht worden genomen.

Bij het planten van nieuwe beplanting gelden een aantal regels:

- Bij het planten van bomen mogen deze niet dichters dan twee meter van de erfgrans of twee meter van de gevel worden geplant EN
- Het mogen alleen bomen zijn die niet hoger kunnen worden dan 6 meter.
- Struiken mogen niet dichters dan 50 cm van de erfgrans worden geplant, met uitzondering van hagen en struiken die in overleg met de naastgelegen bewoner dienst doen als erfafscheiding.
- Bamboesoorten en siergrassen die erom bekend staan te woekeren mogen niet worden geplant, behalve wanneer deze worden geplant in een kuip.
- Het laten begroeien van de gevels met klimplanten is niet toegestaan.

### *Investerings*

Investerings die door een huurder worden gedaan met betrekking tot de tuin worden niet verrekend bij vertrek van de huurder, tenzij er voorafgaand aan de investering nadrukkelijke afspraken zijn gemaakt tussen VHdK en de huurder.

Naam en Handtekening  
Huurder

Handtekening  
Verhuurder

Vereniging Hendrick de Keyser  
Mw drs J.L.P.B. Finaly, directeur beheer