

BASISKWALITEIT HUURWONING

Als u een woning van Wooninc. huurt, is het belangrijk om te weten wat de onderhoudsstaat moet zijn. Hieronder leest u hoe de woning eruit moet zien als u een huurovereenkomst met ons aangaat.

Algemene kwaliteitseisen

- **Plafonds**
 - Hebben geen grote oneffenheden.
 - Zijn in twee lagen overschilderbaar.
- **Wanden**
 - Zijn vlak en egaal. Kleine beschadigingen zijn acceptabel.
 - Het aanbrengen van gangbaar behang is mogelijk. Het aanwezige behang moet eventueel zelf worden verwijderd.
- **Vloeren**
 - Zijn vlak en egaal. Kleine beschadigingen zijn acceptabel.
 - Zijn van dusdanige kwaliteit dat er minimaal tapijt gelegd kan worden.
 - Een houten vloer is vlak en vrij van spijkers.
 - Het eventueel noodzakelijk egaliseren omdat u andere vloerbedekking wilt leggen (zoals zeil, tegels, parket, laminaat), komt voor eigen rekening.
- **Hang- en sluitwerk en deurbeslag**
 - Zijn compleet, zitten vast en functioneren goed.
 - Op elke verdieping is hetzelfde hang- en sluitwerk en deurbeslag aanwezig.
- **Houten deuren, ramen, kozijnen en vensterbanken (binnen)**
 - Zijn minimaal voorzien van grondverf en overschilderbaar.
 - Lichte gebruikssporen of kleine reparatieplekken zijn acceptabel.
 - Alle hoofdvertrekken (woonkamer, keuken, badkamer, slaapkamer(s), toilet) zijn te ventileren.
- **Technische installaties** (water, gas en elektra)
 - Functioneren goed en zijn compleet.
 - Zijn veilig, bruikbaar en gekeurd.
 - De elektra-installatie bestaat uit:
 - groepenkast
 - schakelaars
 - wandcontactdozen
 - lichtaansluitpunten
- Eventuele **mechanische ventilatie** functioneert goed en is compleet.
- **Lichtpunten** hebben een kroonsteen op nul- en schakeldraad en een afdekplaat.
- **Wasmachineaansluiting** functioneert goed en is compleet.
- Sluit voor **tv, telefoon en internet** een abonnement af bij een serviceprovider. Dit loopt meestal niet via Wooninc. In sommige complexen is de tv-aansluiting een onderdeel van de servicekosten. Dit staat dan ook in uw huurcontract.

- **Centrale verwarming (cv) of warmte-terug-win-installatie (wtw)**
 - Functioneert goed.
 - Er zijn een vulset en gebruiksinstructie aanwezig.Als er geen warmwatervoorziening via de ketel aanwezig is, koopt of huurt u zelf een geiser of warmwatertoestel en installeert deze.
- Eventuele **intercom/videofoon** functioneert goed. Lichte verkleuring is acceptabel.

Basiskwaliteit per ruimte

Hal

- Het plafond is vlak en egaal en heeft geen grote oneffenheden. Schilderwerk is in maximaal twee lagen dekkend.
- De wanden zijn vlak en egaal. Kleine beschadigingen zijn acceptabel. Het aanbrengen van gangbaar behang is mogelijk. Het aanwezige behang moet eventueel zelf worden verwijderd.
- De vloer is vlak en egaal en van dusdanige kwaliteit dat er minimaal tapijt gelegd kan worden. Een houten vloer is vrij van spijkers. Het eventueel noodzakelijk egaliseren omdat u andere vloerbedekking wilt leggen (zoals zeil, tegels, parket, laminaat), komt voor eigen rekening.

Toilet

- Het wandtegelwerk is minimaal 90 centimeter hoog, adequaat bevestigd, onbeschadigd en correct ingewassen. De wand boven de tegels heeft geen grote oneffenheden.
- De vloer is voorzien van vloertegels, die adequaat zijn bevestigd en correct zijn ingewassen.
- Het aanwezig sanitair, waaronder in ieder geval een toiletpot met spoelinrichting, functioneert en is schoon en onbeschadigd.
- De toiletpot heeft een deksel, werkt goed, is onbeschadigd en urinsteen- en kalkvrij.
- Er is een toiletrolhouder aanwezig.

Woonkamer

- Het plafond is vlak en egaal en heeft geen grote oneffenheden. Schilderwerk is in maximaal twee lagen dekkend.
- De wanden zijn vlak en egaal. Kleine beschadigingen zijn acceptabel. Het aanbrengen van gangbaar behang is mogelijk. Het aanwezige behang moet eventueel zelf worden verwijderd.
- De vloer is vlak en egaal en van dusdanige kwaliteit dat er minimaal tapijt gelegd kan worden. Een houten vloer is vrij van spijkers. Het eventueel noodzakelijk egaliseren omdat u andere vloerbedekking wilt leggen (zoals zeil, tegels, parket, laminaat), komt voor eigen rekening.

Keuken

- Wandtegels zijn adequaat bevestigd, onbeschadigd en correct ingewassen. Als er kapotte tegels vervangen zijn, mogen deze een tint afwijken. Er mogen maximaal vijf tegels per wand vervangen zijn.
- Het keukenblok bestaat minimaal uit:
 - twee bovenkastjes
 - twee benedenkastjes
 - een aanrechtblad met gootsteen
- Het keukenblok functioneert goed en is schoon en onbeschadigd. Lichte gebruikssporen zijn acceptabel.
- Er is een betegelde plek in de keuken voor een gasfornuis of elektrische fornuis.
- De afzuigkap(pen) zijn schoon en functioneren goed.
- De deurtjes en lades zijn correct afgesteld.

Trap(pen)

- De trap(pen) is/zijn zo afgewerkt, dat er minimaal tapijt op kan worden gelegd. Wilt u de trap met ander materiaal bekleden en vraagt dit om een andere afwerking. Dat komt dit voor eigen rekening.
- Per trap is minimaal één trapleuning aanwezig.

Overloop

- Het plafond is vlak en egaal en heeft geen grote oneffenheden. Schilderwerk is in maximaal twee lagen dekkend.
- De wanden zijn vlak en egaal. Kleine beschadigingen zijn acceptabel. Het aanbrengen van gangbaar behang is mogelijk. Het aanwezige behang moet eventueel zelf worden verwijderd.
- De vloer is vlak en egaal en van dusdanige kwaliteit dat er minimaal tapijt gelegd kan worden. Een houten vloer is vrij van spijkers. Het eventueel noodzakelijk egaliseren omdat u andere vloerbedekking wilt leggen (zoals zeil, tegels, parket, laminaat), komt voor eigen rekening.

Badkamer

- Wandtegels zijn adequaat bevestigd, onbeschadigd en correct ingewassen. Als er kapotte tegels vervangen zijn, mogen deze een tint afwijken. Er mogen maximaal tien tegels per wand vervangen zijn.
- De wand in de douchehoek is minimaal tot 2.10 meter betegeld. De overige wanden zijn tot minimaal 1.80 meter betegeld.
- De wanden waar geen tegelwerk op zit, zijn voorzien van spuitwerk of vlak en egaal afgewerkt.
- Vloertegels zijn adequaat bevestigd, onbeschadigd, correct ingewassen en waterdicht. Als er kapotte tegels vervangen zijn, mogen deze een tint afwijken. Er mogen maximaal vijf tegels vervangen zijn.
- Het aanwezige sanitair functioneert goed en is schoon en onbeschadigd.

- Het sanitair bestaat uit:
 - douche met minimaal een twee-knops-mengkraan en een standaard douchegarnituur glijstang combinatie
 - wastafel met twee-knops-mengkraan
 - spiegel
 - planchet
- Als er een toilet aanwezig is functioneert deze goed, is onbeschadigd en urinesteen- en kalkvrij.
- De kitnaden zijn heel, schimmelvrij en schoon.

Slaapkamer(s)

- Het plafond is vlak en egaal en heeft geen grote oneffenheden. Schilderwerk is in maximaal twee lagen dekkend.
- De wanden zijn vlak en egaal. Kleine beschadigingen zijn acceptabel. Het aanbrengen van gangbaar behang is mogelijk. Het aanwezige behang moet eventueel zelf worden verwijderd.
- De vloer is vlak en egaal en van dusdanige kwaliteit dat er minimaal tapijt gelegd kan worden. Een houten vloer is vrij van spijkers. Het eventueel noodzakelijk egaliseren omdat u andere vloerbedekking wilt leggen (zoals zeil, tegels, parket, laminaat), komt voor eigen rekening.

Zolder/vliering

- Het dak is voorzien van dakbeschot of geïsoleerde dakplaten.
- De vloer is ruw afgewerkt.
- De eventuele vlizotrap is heel en veilig.

Balkon

- De vloer bestaat uit drainagetegels, houten vlonders of een coating op een betonnen ondergrond.
- De balkonafdeling bestaat uit aluminium met glas of uit een gemetselde borstwering.

Voor- en/of achtertuin

- Er is een pad naar de voordeur.
- In de achtertuin is minimaal 6 m² bestrating aanwezig.
- Naar een eventuele berging liggen minimaal staptegels.
- De voor- en/of achtertuin zijn goed onderhouden. U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de begroeiing.
- Tuinafscheidingen zijn in de meeste gevallen niet van Wooninc. U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van tuinafscheidingen, eventueel samen met de burens.
- Er is een schansmuur aanwezig (muur tussen de woningen die vast zit aan de achtergevel).

Buitenberging

- De vloer is ruw afgewerkt.
- De wanden zijn van eenvoudige kwaliteit: metselwerk of houten betimmering.
- Let op: deze ruimte kan vochtig zijn.

Kelder

- De vloer is ruw afgewerkt.
- De wanden zijn voorzien van grof uitgevoerd stukadoorswerk.
- Deze ruimte is te ventileren.

Anders dan de basiskwaliteit

Het kan voorkomen dat één of meerdere onderdelen van de woning, bij aanvang van de huurovereenkomst, anders is dan hier beschreven. Dat wordt dan met u besproken. Deze veranderingen zijn vaak ontstaan doordat een vorige huurder zelf geklust heeft.

Wooninc. heeft deze veranderingen beoordeeld en wij hebben vastgesteld dat ze uw woongenot niet aantasten en dat ze technisch in orde zijn. De verandering hoort bij de woning en wordt door Wooninc. niet gewijzigd. U mag de verandering voor eigen rekening aanpassen. Houd er wel rekening mee dat u voor sommige veranderingen/aanpassingen toestemming aan ons moet vragen.