

## Wat mag u verwachten van uw nieuwe woning?

**U gaat een woning huren van Woningstichting Maasdriel. Hieronder leest u wat u kunt verwachten van de kwaliteit van de woning en welke werkzaamheden uw als huurder zelf moet uitvoeren.**

**Voordat u zelf gaat klussen in uw woning is het verstandig eerst te kijken of u hiervoor vooraf schriftelijk toestemming aan moet vragen, [klik hier](#) voor meer informatie.**

### Algemeen:

- De woning, berging en garage moet veegschoon zijn en in z'n geheel met normale schoonmaakhandelingen in een schone staat te maken zijn.
- Behang- en binnen schilderwerk zijn werkzaamheden voor een huurder. Wel moet het zo zijn dat u met normaal schuren, plamuren, kitten en maximaal 2 verflagen met een professionele verf, net en dekkend schilderwerk in een lichte (witachtige) kleur kan realiseren.
- Gaatjes en scheuren (groter dan 5 mm) in de binnenwanden en plafonds worden door ons dicht gemaakt. Bij mutatie zetten wij ook kleinere gaatjes en scheuren dicht. Maar geen haarscheuren. Dat is onderdeel van schilderwerkzaamheden die u met een geschikte acrylaatkit zelf netjes moet dichten.
- Gaatjes in tegelwerk worden door WSM dichtgezet. Als het grote gaten zijn, dan vervangen wij plaatselijk het tegelwerk met een bijpassende tegel (dit kan enig kleurverschil geven), dit beoordeelt de opzichter. Als het tegelwerk einde levensduur is, dan vervangen wij het tegelwerk in de standaard situatie van de woning.
- Hang- en sluitwerk, schakelmateriaal, ventilatieroosters, Mechanische Ventilatie, thermostaat, sanitair, kranen, garnituur moeten heel zijn en goed werken. Hiervoor zorgt Woningstichting Maasdriel.
- Vloerplinten, trapleuningen, architraven moeten vast zitten en heel zijn.
- Binnendeuren moeten aanwezig zijn, heel zijn en goed sluiten. Deze mogen wel tot ongeveer 15 mm scheluw (krom) zijn. Oudere deuren mogen naar gelang de leeftijd redelijke gebruikssporen hebben.
- Kitnaden van ramen moeten intact-, heel- en schimmelvrij zijn.
- Vensterbanken moeten heel zijn en vast zitten.
- Rookmelders zijn per 1 juli 2022 verplicht op alle woonlagen van de woning. Bij einde levensduur worden deze door Woningstichting Maasdriel vervangen.

### Vloeren:

- Een plankenvloer moet uit hele planken bestaan die vast zitten.
- Een cementdekvloer moet geschikt zijn om normaal tapijt op te kunnen leggen of laminaat met een geschikte onderlaag. (als u zijl of een PVC-vloer wil leggen, dan moet u zelf de cementdekvloer egaliseren)
- Als er een bestaande tegelvloer of een parket- of kurkvloer ligt die niet mooi meer is, maar wel goed en vast zit, dan blijft die liggen als ondervloer die geschikt is voor bovengenoemde situaties.
- Kruipluikdeksels moeten heel zijn en (indien aanwezig) goed afsluiten.
- Stenen- of houten dorpels (indien aanwezig) moeten heel zijn en vast zitten.
- Vloerafwerking (op de badkamervloer en WC-vloer na) is iets wat je als huurder zelf moet aanbrengen.
- Vloeren en trappen dienen vlak en zonder (restanten) van vloerbedekking en lijm te zijn. Dit ter beoordeling van de opzichter bij de inspectie.

### **Wanden:**

- In principe zijn de wanden behang klaar. Dat houdt in dat deze geschikt zijn om van dik behang te voorzien. Kiest u ervoor om de wanden te texen in plaats van te behangen, dan moet u zelf de wanden bijwerken of dun over stucen om deze geschikt te maken voor een net eindresultaat.
- Als u een andere wandafwerking wil dan de aanwezige wandafwerking (bijvoorbeeld behang), dan moet u zelf het oude behang met een stoomapparaat of afweekmiddel verwijderen. Mocht het stucwerk wat hier achter zit niet aan de eisen van “geschikt voor behang” voldoen, dan zal dit stucwerk door ons hersteld worden volgens de kwaliteitsnorm “behangklaar”.
- Ook kan het voorkomen dat de wanden voorzien zijn van Spack spuitwerk, sierstucwerk of steenstrips. Als dat in goede staat verkeert en met texwerk netjes te maken is, dan doen wij daar niets aan.

### **Plafonds:**

- Een zolderruimte is een onbenoemde ruimte die niet afgewerkt hoeft te zijn. Wij doen daar niets aan.
- Gipsplaten plafond moet “texklaar” zijn. Dat wil zeggen dat de schroefgaatjes netjes geplamuurd moeten zijn en dat de naden tussen de platen afgekit moeten zijn.
- Een houten schroten plafond of balken plafond dat netjes gemaakt is en in goede technische staat verkeert blijft zitten.
- Een kunststof schrotenplafond of een tempex- of andersoortig plastic plafond wordt i.v.m. brandgevaar door Woningstichting Maasdriel verwijderd en vervangen door een gestukt of gipsplaten plafond.

### **Keuken/badkamer/toilet:**

- Een keukenblok moet schoon zijn en goed functionerende deurtjes en lades hebben. Hier mogen naarmate de leeftijd van het keukenblok redelijke gebruikssporen op zitten, dit beoordeelt de opzichter
- Inbouwapparatuur is in principe nooit in eigendom van Woningstichting Maasdriel. Daar doen wij niks aan.
- Sanitair (wastafel, fontein, toiletputten, kranen, enzovoorts) moeten compleet, onbeschadigd, werkend, schoon en kalkvrij zijn.

### **Buiten/Tuin:**

- Beplanting van meer dan 3m hoog mag alleen blijven als u deze overneemt. Anders wordt deze verwijderd door de vorige huurder of Woningstichting Maasdriel.
- Voor straatwerk bent u zelf verantwoordelijk. Hier doen wij niets aan.
- Tuinpoorten en erfafscheidingen zijn vaak niet van ons. Wij voeren alleen onderhoud aan deze genoemde zaken uit als deze tot de oorspronkelijke staat van de woning behoren.
- Aan goten en hemelwaterafvoeren van een schuur voeren wij alleen werkzaamheden uit als deze tot de oorspronkelijke staat van de woning behoren. Als het niet duidelijk is of de goten en hemelwaterafvoeren van de schuur bij de oorspronkelijke staat van de woning behoren, neem dan contact op met Woningstichting Maasdriel.
- Enig onkruid is toelaatbaar.
- Buitenschilderwerk aan ramen en deuren mag alleen door Woningstichting Maasdriel zijn aangebracht. U mag dus niet zelf de ramen of deuren schilderen aan de buitenzijde.

**Niet genoemde situaties:**

- Aan (overgenomen) ZAV (= Zelf Aangebrachte Voorzieningen) zaken doen wij niets. Hiervoor bent u zelf verantwoordelijk.
- Als er zich een situatie voordoet die niet in voorgenoemde omschrijving genoemd is, kijk dan in ons onderhoud ABC voor wiens verantwoordelijkheid die situatie is waar u verandering in wil. Als de situatie daarin ook niet beschreven is, dan zal de opzichter daar een beslissing in nemen.

Wij wensen u veel plezier met uw nieuwe woning!