



SAMEN.WONEN

BASISKWALITEIT

VERSIE OKTOBER 2023

INHOUD

1. Inleiding
 - 1.1 Inleiding
 - 1.2 Algemene eisen
 - 1.3 Uitgangspunt
 - 1.4 Complexstrategie
 - 1.5 Dynamische basiskwaliteit
 - 1.6 Basismutatiepakket
2. Kwaliteit per onderdeel/ruimte
 - 2.1 Plafond
 - 2.2 Wanden
 - 2.3 Vloeren
 - 2.4 Badkamer
 - 2.5 Wandtegels
 - 2.6 Vloertegel en granito
 - 2.7 Toilet
 - 2.8 Keuken
 - 2.9 Binnendeuren
 - 2.10 Ramen en kozijnen
 - 2.11 Radiatoren, leidingen en overig
 - 2.12 Ventilatie
 - 2.13 Elektrische installatie
 - 2.14 Riool, kruipruimte en kelder
 - 2.15 Tuin, balkon en berging

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

De basiskwaliteit van een woning is een omschrijving van de minimale kwaliteit van een woning van Woonopmaat na oplevering van het mutatie-onderhoud. Relevante aspecten voor de beschrijving van de basiskwaliteit van een woning van Woonopmaat zijn:

- Duurzaamheid: Reductie energiekosten door energetische maatregelen;
- Betaalbaarheid: Streven naar woonkwaliteit voor de laagste prijs;
- Huurderstevredenheid: met name van de nieuwe huurder;
- Veiligheid: bijvoorbeeld wand- en plafondbekleding en open verbrandingstoestellen;

1.2 Algemene eisen

Onderstaand zijn de algemene eisen waaraan de woning moet voldoen weergegeven.

- De hele woning moet veilig, heel en schoon worden opgeleverd;
- Er is een veiligheidskeuring op elektra, gas en water uitgevoerd middels keuringsrapport;
- De woning voldoet aan het asbestbeleid;
- De woning is vrij van ongedierte, schimmel en gebreken;
- Er zijn ventilatiemogelijkheden in de woning, natuurlijk of mechanisch;

Bij een mutatie zal altijd gecheckt moeten worden of de vorige bewoner destijds duurzaamheidsmaatregelen heeft geweigerd, zoals het aanbrengen van HR++ glas en dakisolatie aan de binnenzijde. Dit dient bij mutatie alsnog te worden aangebracht.

1.3 Uitgangspunt

De huidige technische staat van de woning is het uitgangspunt. Er wordt geen kwaliteit aan de woning toegevoegd behoudens besluit vanuit assetmanagement of benoemd in dit document over de basiskwaliteit. Afwegingen in het mutatie-onderhoud zijn gebaseerd op de technische staat en niet esthetische gronden of levensduur. Gebruikte bouwdelen, gebruikssporen, verkleuringen en kleurverschil na herstelwerkzaamheden zijn toegestaan. De afwerking en kleurstelling aan de binnenzijde van de woning laat Woonopmaat zo veel als mogelijk aan de huurder, als het de verhuurbaarheid van de woning maar niet schaadt.

1.4 Complexstrategie

Een complexstrategie kan afwijking van de basiskwaliteit van een woning verklaren.

- Bij doorexploiteren: basiskwaliteit volledig van toepassing;
- Bij 'in onderzoek': basiskwaliteit van toepassing, eventueel maatwerk in relatie tot onderzoek;
- Bij 'verduurzamen': basiskwaliteit van toepassing, eventueel maatwerk in relatie tot investeringsplan;

- Bij 'Sloop / nieuwbouw': Functioneel herstel (tijdelijke verhuur);
- Bij 'Verkoop': Geen mutatie-onderhoud; Verkoop bepaalt opleveringsniveau; (vastleggen)

1.5 Dynamische basiskwaliteit

De basiskwaliteit van een woning van Woonopmaat heeft een dynamisch karakter in die zin dat deze qua inhoud continu geëvalueerd en desgewenst bijgestuurd kan worden. Altijd naar de toekomst toe gericht op realisatie van strategische doelen op het vlak van klant, kosten en kwaliteit en nooit met 'werking met terugwerkende kracht'.

1.6 Basismutatiepakket

Het basismutatiepakket is een concrete vertaling van een deel van de MO-werkzaamheden om de woning na mutatie weer op basiskwaliteit van Woonopmaat te krijgen. Het is een pakket aan werkzaamheden die standaard bij een mutatie worden opgedragen voor een vast bedrag per mutatie. Het basismutatiepakket wordt opgenomen in het nieuwe prijzenboek van Woonopmaat.

Let op: Bij uitvoering van mutatie-onderhoud is altijd de basiskwaliteit van Woonopmaat leidend en is het basismutatiepakket slechts een hulpmiddel om uniformiteit te bevorderen en efficiency voor zowel Woonopmaat als haar onderhoudspartners te verbeteren.

2 KWALITEIT PER ONDERDEEL/RUIMTE

2.1 Plafond

Aandachtspunten:

- Schilderwerk is in principe voor huurder. De vertrekkende huurder zorgt dat plafonds een lichte kleur hebben (in 1x over te schilderen naar wit).
- Controleer het plafond op (constructie)scheuren, gaten, vocht- en schimmelplekken, etc.
- Bij het aanbrengen van gipsplaten, het nieuwe plafond dekkend sauzen.
- Kleurverschil na herstelwerkzaamheden is acceptabel.
- Systeemplafond handhaven mits in goede staat. Niet als nieuw plafond aanbrengen.

Schimmel:

- Gebruik schimmelwerende verf of gelijkwaardig middel bij behandeling van schimmel.
- Is gebruik van de huurder de aantoonbare oorzaak? Dan alleen de schimmelplek behandelen. Kleurverschil na behandeling op wand of plafond is acceptabel.
- Let op: geef voorlichting aan de huurder over het voorkomen van schimmel en hoe een
- Gezond binnenklimaat wordt verkregen.
- Structureel probleem: oplossing toepassen, met een beperkt budget mogelijk (bv rooster onderin badkamerdeur). Hele oppervlak met juiste middel behandelen. Let op: grote ingrepen worden complexmatig uitgevoerd. Geef het probleem door aan planmatig onderhoud.

	Plafond		
Score	Omschrijving situatie	Actie	Foto
A	Kleine oneffenheden. Opgedroogde vochtplekken en lichte vlekken	Geen	

B	Plaatselijk scheuren of losse delen stucwerk, stukken uit het plafond, vochtschade, toplaag verpoederd.	Herstellen	
C	Gehele plafond(afwerking) vervangen: - Plafondoppervlak is > 60% beschadigd; stucwerk laat los, schimmelvorming is niet meer weg te krijgen. - Brandgevaarlijke materialen, zoals: zachtboard, kunststof schroten, polystyreen (tempex platen / piepschuim) geheel vervangen bij mutatie. Dit geldt niet bij een reparatie, tenzij bv. Door een lekkage plafondplaten vervangen moeten worden in een bepaalde ruimte.	Vervangen	

2.2 Wanden

Aandachtspunten

- Schilderwerk is in principe voor huurder
- Oud behang mag blijven zitten, mits deugdelijk aangebracht.
- Controleer de wand op (constructie)scheuren, gaten, vocht- en schimmelplekken, etc.
- Bij aanbrengen van nieuw stucwerk: lever wanden behangklaar op.
- Kleurverschil na herstelwerkzaamheden is acceptabel.
- Bij het aanbrengen van nieuwe gipsplaten, deze dekkend sauzen.
- Let op: schoorsteenplaten kunnen asbesthoudend zijn; bij risico inventariseren.
- Bestaande tegel-over-tegel (max 1 keer) situatie is toegestaan, mits in goede en veilige staat.

Schimmel

- Gebruik schimmelwerende verf of gelijkwaardig middel bij behandeling van schimmel. Hoe gaan we om met schimmel bij VI (huurder/verhuurder)
- Is gebruik van de huurder de aantoonbare oorzaak? Dan alleen de schimmelplek behandelen. Kleurverschil na behandeling op wand of plafond is acceptabel.
- Let op: geef voorlichting aan de huurder over het voorkomen van schimmel en hoe een gezond binnenklimaat wordt verkregen. Hiervoor is een brochure beschikbaar?

- Structureel probleem: oplossing toepassen, met een beperkt budget mogelijk (bv rooster onderin badkamerdeur). Hele oppervlak met juiste middel behandelen. Let op: grote ingrepen worden complexmatig uitgevoerd. Geef het probleem door aan planmatig onderhoud.

	Wanden		
Score	Omschrijving situatie	Actie	Foto
A	Kleuren, vlekken, kleine oneffenheden.	Geen	
B	Delen van een wand herstellen / stucen: - Plaatselijke losse of onthechte toplaag stucwerk, stukken uit het stucwerk, behoorlijke scheuren in de wand (> 3mm breed), schimmelplekken. - Gebladderde oude witlagen, losse behanglagen, pluggen, te verwijderen door vertrekkende huurder.	Herstellen	
C	Hele wand opnieuw stucen: - Wandoppervlak is > 60% beschadigd; stucwerk komt los, schimmel, scheuren, gaten, verpoederd, verzand. - Brandgevaarlijke materialen, zoals: zachtboard, kunststof schroten, polystyreen (tempex platen / piepschuim) geheel vervangen bij mutatie.	Vervangen	Foto plaatsen

2.3 Vloeren

Aandachtspunten

- Controleer de vloer op (constructie)scheuren, gaten, vocht- en lekkage plekken, rotten, etc.

- Vaste plinten aanvullen bij ontbrekende stukken (< 50% van de ruimte). Ontbreekt >50% van de plinten in een ruimte? In overleg met verhuurmakelaar de plinten verwijderen of aanvullen.
- Stofdorpels alleen aanbrengen als deze in het kozijn horen en de doorlopende vloerafwerking niet in de weg zitten.
- Bestaande tegel-over-tegel (max 1 keer) situatie is toegestaan, mits in goede en veilige staat.
- Let op: scheurvorming; mogelijk is het een kwaaitaal of manta vloer, of zijn het andere constructieproblemen. Laat nader onderzoek doen i.v.m. veiligheid.
- Let op: de aanwezigheid van asbesthoudende vloerbedekking; bij mogelijk risico altijd asbestinventarisatie laten uitvoeren.

	Vloeren		
Score	Omschrijving situatie	Actie	Foto
A	- Vloeren zijn vlak en egaal. Geen gebreken, constructie in orde. - Kleine oneffenheden (kuiltjes) < 5 mm hoogte verschil toegestaan. - Lijmresten < 2 mm hoogte verschil toegestaan.	Geen	
B	- Delen van de vloer zijn te herstellen (plaatselijk): - Scheuren, gaten, lekkage, rottende of losse vloerbalk. - Krakende vloerdelen zo mogelijk extra vastschroeven. - Dekvloer laat los, stukken uit de vloer. - Verzakking van vloerdelen (nader onderzoek).	Herstellen	
C	- nvt	Vervangen	

2.4 Badkamer

Aandachtspunten

- Badkamer renovatie: kleur tegel keuze nieuwe huurder tot 15 werkdagen voor oplevering/verhuurdatum (Dit met nieuwe aannemer afstemmen)
- Controleer op lekkage, los- of vastzittende delen of aantasting van chroom. Beoordeel onderdelen los van elkaar: ophanging, douchekop en - slang, wastafel, kraan, spiegel, planchet en sifon.
- Afstand douche en wasmachine: voldoende afschot naar put.

- Geen wcd? Dan niet aanbrengen. Alleen bij renovatie (pakketprijs)
- Er is een wasmachine-aansluiting in of buiten de badkamer (aan-/afvoer en kraan met beluchter en een 230V-aansluiting). Trekschakelaar plaatsen NEN1010
- Let op: voldoende ventilatiemogelijkheden in de badkamer. Kleine ingrepen toegestaan, grote ingrepen complexmatig (PO, renovatie).
- Radiator in badkamer niet verplicht.

Volledige badkamerrenovatie

- Zijn de herstelkosten van alle gebreken in de badkamer opgeteld (incl. tegelwerk) > 60% t.o.v. de kosten voor renovatie, dan renoveer je de badkamer. De granito vloer handhaven en zo nodig herstellen.

	Badkamer		
Score	Omschrijving situatie	Actie	Foto
A	- Lichte gebruiksschade, goede werking, goed vast, kleine haarscheurtjes, putjes.	Geen	
B	- Loszittende delen of niet meer functioneel, - bijstellen mogelijk.	Herstellen	Foto plaatsen

C	- Vervanging van onderdelen: - Beschadiging van chroom. - Wastafel: breuk, lekkage, beugels verroest, onherstelbaar. - Spiegel: breuk of verweerd. - Lavet aanwezig	Vervangen	
---	---	-----------	---

2.5 Wandtegels

Aandachtspunten

- Let op: hol klinkende tegels (loszittend) in de douchehoek zijn niet toegestaan in verband met waterdichtheid.
- Enkele hol klinkende tegels (loszittend) in de keuken en toilet zijn toegestaan, mits totale wand goed is en voegen niet uitspoelen.
- Bij vervanging van enkele losse tegels pas je in eerste instantie een zelfde soort tegel met zelfde kleur toe (gering kleurverschil toegestaan).
- Zijn de tegels niet meer leverbaar kies dan een zo goed mogelijke creatieve oplossing: bijvoorbeeld een symmetrisch patroon of strakke lijn met een contrastkleur. Eventueel één hele wand in contrastkleur.
- Maatafwijkingen zijn niet toelaatbaar (bv 147x147 en 150x150 mogen niet door elkaar heen gebruikt), ook dikteverschil is niet toelaatbaar.
- Tegels over tegels plakken is niet toegestaan.
- Betonemaille blijft zitten als het niet beschadigd is en goed vast zit. Bij gebreken zo nodig betegelen (+ voorbehandelen, boucharderen).

	Wandtegels		
Score	Omschrijving situatie	Actie	Foto

A	- Kleine krasjes en (gering) kleurverschil zijn toegestaan. - Voegen: heel, vrij van schimmel en waterdicht.	Geen	
B	- Gaatjes (max. 3) in een tegel: in kleur opvullen. - Gescheurde of ontbrekende tegels, > 3 gaten in een tegel = kapotte tegels vervangen. - Beschimmeld stucwerk/kitwerk; schoonmaken en behandelen met schimmelwerend middel. - Ontbrekend voegwerk herstellen.	Herstellen	
C	- Zijn per wand of per ruimte de herstelkosten > 60% t.o.v. vervanging, vervang dan het tegelwerk van de gehele wand of gehele ruimte.	Vervangen	

2.6 Vloertegels en granito

Aandachtspunten

- Controleer de vloer op scheuren, loszittende tegels en waterdichtheid.
- Bij deelherstel zijn (geringe) kleur- en tintverschillen acceptabel. Zorg voor een strakke lijn of passend patroon.
- Tegels van afwijkende maat zijn niet toelaatbaar in één vloer.
- Als de doucheput vervangen moet worden, dan alleen de douchehoek van nieuwe tegels voorzien.
- Granito in principe niet verwijderen. Zo nodig coaten met 2 componenten antislip coating, in kleur (in lijn met kleurkeuze vloertegels). Bij noodzakelijke verwijdering; vloertegels aanbrengen (niet overtegen).

	Vloertegels en granito		
Score	Omschrijving situatie	Actie	Foto

A	- Geen scheuren of gaten, kleine krasjes en lichte verkleuring toegestaan, tegels zitten goed vast aan ondergrond.	Geen	
B	- Gaten in tegels, loszittende, gescheurde of ontbrekende tegels = enkele tegels vervangen. - Kalkaanslag schoonmaken, evt. vloer coaten. - Vervuild of ontbrekend voegwerk herstellen. - Granito: scheuren, stukjes afgebrokkeld, verkleurd. Schuren, opvullen en/of 2 componenten antislip coating aanbrengen.	Herstellen	
C	- Gehele vloer vervangen als herstelkosten > 60% t.o.v. vervanging zijn.	Vervangen	

2.7 Toilet

Aandachtspunten

- Toilet renovatie: kleur tegel keuze nieuwe huurder tot 15 werkdagen voor oplevering/verhuurdatum (Dit met nieuwe aannemer afstemmen)
- Altijd toiletbril vervangen
- Afwijkende kleur van het sanitair is toegestaan.
- Bij vervanging van de stortbak wordt uitgegaan van een waterbesparende halfhoog- of laaghangend reservoir indien mogelijk. Let op: dat bril en klep omhoog kunnen staan.
- Een duoblok vervangen voor losse toiletpot met een laag- of halfhoog reservoir (vervanging alleen bij technische noodzaak).
- Fonteintje is niet altijd aanwezig. Bij ontbreken, niet aanbrengen. Wel bij renovatie (pakketprijs)

Volledige toiletrenovatie

- Als de herstelkosten van alle gebreken in het toilet opgeteld (incl. tegelwerk) > 60% t.o.v. de kosten voor totale vervanging zijn.

	Toilet		
Score	Omschrijving situatie	Actie	Foto
A	- Functioneel, lichte gebruiksschade, beperkte kalkaanslag, goed vast, kleine haarscheurtjes, putjes.	Geen	
B	- Stortbak: lekkage, loszittende/ontbrekende delen, defecte knop, doorlopen, etc.	Herstellen	Foto plaatsen
C	- Stortbak niet meer functioneel, onherstelbaar. - Toiletpot: breuk, niet te verwijderen aanslag. - Fonteintje: breuk, lekkage.	Vervangen	

2.8 Keuken

Aandachtspunten

- Keuken vervanging/renovatie: keuze aan huurder tot 20 werkdagen voor oplevering/verhuurdatum. (Afstemmen met nieuwe aannemer)
- Beoordeel de keukenonderdelen los van elkaar en herstel ze zo nodig afzonderlijk. De kleur van een keuken is niet van belang, wel of de keukenonderdelen heel en functioneel zijn.
- De keuken is voorzien van een Perilex-aansluiting voor elektrisch koken. Gas laten zitten.
- Er zijn minimaal twee dubbel geaarde wandcontactdozen boven het aanrecht. Alleen aanbrengen bij renovatie
- De gootsteenkast is voorzien van een aluminium bodemplaat.
- Bij risico op brandschade (krappe kookhoek): aluminium hitteschild plaatsen.

- Zorg voor voldoende ruimte kooktoestel

Vervanging keukenblok

- Als de herstellkosten van alle gebreken in de keuken opgeteld (excl. tegelwerk) > 60% ten opzichte van vervanging zijn, dan wordt het keukenblok vervangen.
- Bij complete keukenrenovatie wordt het tegelwerk afzonderlijk beoordeeld. Volledig heel en goed bevestigd tegelwerk en voegwerk wordt gehandhaafd bij keukenrenovatie.
- Zijn bij schade of gebreken de losse onderdelen niet meer leverbaar en de gebreken dusdanig dat normaal functioneren van de keuken niet meer mogelijk is, dan maak je de afweging om het keukenblok te vervangen.
- Aantal bovenkasten gelijk aan onderkant.
-

	Keuken		
Score	Omschrijving situatie	Actie	Foto
A	- Kleine krasjes, lichte gebruikssporen of verkleuring toegestaan. - Laden, kastdeurtjes, handgrepen: zitten goed vast, klemmen niet en hangen niet scheef. - Kraan en afvoer: geen lekkage, functioneel.	Geen	
B	- Laden, kastdeurtjes, handgrepen: klemmen, hangen scheef, het bij-/afstellen van scharnieren is nog mogelijk.	Herstellen	

C	- Aanrechtblad: ernstige vochtschade, hitteschade, krassen of gaten. Niet meer te herstellen. - Frontjes: waterblazen, waterschade of flinke krassen. Zo mogelijk 1 of meerder fronten los vervangen. - Volledige keuken: ernstige (vocht)schade, meerdere deurtjes en laden niet meer bij te stellen, ontbrekende onderdelen of elementen niet meer los verkrijgbaar. Zeer sterk gedateerd.	Vervangen	
---	--	-----------	---

2.9 Binnendeuren

Aandachtspunten

- Controleer deuren op klemmen, rond staan, vochtschade, gaten/deuken en functioneel deurbeslag.
- Deuren moeten een omtrekspeling hebben van minimaal 2 mm en maximaal 7 mm.
- Een houten deur die >1 cm rond staat buiten het stookseizoen (van oktober tot maart) moet worden vervangen; voor aluminium geldt >5 mm.
- Alle kaal gekomen onderdelen door passchaven of reparatie voorzien van een laag grondverf.
- Nieuwe binnendeur kant-en-klaar opleveren met grondverf.
- Is het groot glas in een binnendeur kapot, vervang dit door gehard glas (veiligheid).
- Let op: voldoende ventilatiemogelijkheden in de badkamer. Maak zo nodig een rooster onderin de deur.

	Binnendeuren		
Score	Omschrijving situatie	Actie	Foto
A	- Kleine krasjes, gebruikssporen en lichte verkleuring toegestaan. - Deur hangt stevig en recht. - Deurbeslag functioneel en goed vast.	Geen	

B	- Deur sluit niet goed meer, klemt of trekt krom. - Gaten, deuken, doorboringen opvullen en egaliseren, indien mogelijk. - Loszittend deurbeslag.	Herstellen	Foto plaatsen
C	- Deurbeslag: niet functioneel, verroest of ontbreekt. - Deur vervanging als de herstellkosten > 60% zijn van nieuwe deur.	Vervangen	

2.10 Ramen en kozijnen

Aandachtspunten

- Controleer of het H&S functioneel is, goed vast zit en niet verroest is.
- Alle draaiende delen moeten een omtrekspeling hebben van minimaal 2mm en maximaal 7mm.
- Alle kaal gekomen onderdelen door passchaven of reparatie voorzien van grondverf.
- Let op: oude (grijs/zwarte) vensterbanken kunnen asbesthoudend zijn. Bij mogelijk risico asbestinventarisatie laten uitvoeren.

Vervanging H&S

- Is het technisch noodzakelijk het H&S in buitendeuren en -ramen te vervangen. Vervangen voor gelijkwaardig
- Bij complexen met geldende afspraken PKVW; dan PKVW handhaven.
- Afwijkende sluitsystemen voor bijzondere doelgroepen handhaven.
- De nieuwe huurder krijgt drie sleutels per deur of zes sleutels per woning (bij gelijksluitende sloten); brievenbus twee sleutels; kastsloten één sleutel; raamsluiting één sleutel per raam.
- Woonopmaat levert drie (gecertificeerde) portiekdeursleutels of tags.

	Ramen en kozijnen		
Score	Omschrijving situatie	Actie	Foto

A	- H&S is functioneel en goed bevestigd. - Verschillende modellen of niet gelijksluitende cilinders zijn toegestaan. - Gebruikssporen, kleine krasjes of (verf)vlekjes op beslag en scharnieren.	Geen	
B	- Slecht werkend, gammel H&S, roestplekken. - Kozijnen: houtrot of kabeldoorvoeren. - Raam: sluit niet goed, klemt of trekt krom. Glasbreuk.	Herstellen	Foto plaatsen
C	- Niet functioneel H&S, ontbrekende onderdelen, ernstige roestvorming.	Vervangen	

2.11 Radiatoren, leidingen en overig

Let op: al het werk aan de collectieve of individuele cv-installatie is voor de cv-contractpartijen. Dit geldt ook voor (storings-)werkzaamheden aan radiatoren, leidingwerk, gekoppelde WTW en zonneboilers.

Aandachtspunten

- Nieuwe leidingen zijn in principe opbouw, tenzij voeringen in orde (ter beoordeling cv-contractpartij).
- In de badkamer een verzinkte of aluminium radiator toepassen, bij vervanging.
- De individuele warmte-installatie en eventuele boiler zijn functioneel.
- Vulslang, vulsleutel en ontluchtingssleutel zijn aanwezig.
- Kwikthermostaat is niet meer toegestaan, deze vervangen.
- Let op: asbestrisico's bij werkzaamheden aan een moederhaard of gashaard.
- Zijn de herstelkosten van een radiator meer dan 60% van de kosten voor een nieuwe radiator, dan radiator vervangen.

- Zet een oude schacht of schoorsteenkanaal (oorspronkelijk bij de woning behorende) dat niet meer in gebruik is, dicht (niet verwijderen). Schoorsteen/schouw alleen in woonkamer die niet in gebruik is verwijderen en op schoorsteen op dak dichtzetten.
Alleen bij grote mutaties icm wand woonkamer. In overleg met verhuurmakelaar

Rookmelder

- Iedere woning is voorzien van een rookmelder. Tijdens bewoning moet de huurder zelf de batterij vervangen.

	Radiatoren, leidingen en overig		
Score	Omschrijving situatie	Actie	Foto
A	- Radiator en/of leidingwerk (mee)geverfd door huurder (eventuele schade / benadeling verhuurbaarheid = herstel(kosten) vertrekkende huurder) - Radiator: kale plekjes, gebruiksschade, verkleuring, goede werking. - CV: goede werking.	Geen	
B	- Radiator: roestvorming, maar door grondig schuren en behandelen te herstellen. - Radiator / leidingwerk hangt los.	Herstellen	Foto plaatsen
C	- Radiator werkt niet goed meer, ernstige corrosie, kans op doorroesten en lekkage. - Onherstelbare corrosie op leidingwerk; delen vervangen.	Vervangen	

2.12 Ventilatie

Aandachtspunten

- Controleer of de woning voldoende ventilatiemogelijkheden heeft: natuurlijk, mechanisch of gebalanceerd.

- Wees alert op vochtproblemen in de woning, die met onvoldoende ventilatie of het gedrag in de woning te maken kunnen hebben.
- Geef structurele complexgebonden problemen door aan planmatig onderhoud. Grote ingrepen worden complexmatig uitgevoerd.
- Let op: (zichtbare) verstoppingen als nesten en vuil in de kanalen.

Voorlichting vocht en schimmel

- Let op: geef voorlichting aan de huurder over het voorkomen van schimmel en hoe een gezond binnenklimaat wordt verkregen. Hiervoor is een brochure beschikbaar?

	Ventilatie		
Score	Omschrijving situatie	Actie	Foto
A	- Ventilatiesysteem werkt goed (inblaas en afzuiging). - Roosters en gaas zijn heel en open. - Roosters en ventielen: kleine krasjes, ziet er verder goed uit en werkt goed en zijn schoon	Geen	
B	- Ventilatioerooster in kozijn: ontbrekend, gescheurd of vervuild gaas, ontbrekend trekkoortje, stroef open en dicht. - Eenvoudige ingrepen die vochtproblemen kunnen verbeteren (bv. rooster onderin deur), toepassen.	Herstellen	Foto plaatsen
C	- Rooster in kozijn niet meer open of dicht te krijgen. - Verstopte ventielen of roosters. Ernstige beschadiging of vervuiling.	Vervangen	

2.13 Electrische installatie

Aandachtspunten

- Schakelmateriaal alleen vervangen als het technisch noodzakelijk is en bij onveilige situaties.

- Verouderd bakeliet schakelmateriaal vervangen, inclusief metalen grondplaatjes.
- Er is een CAI en ISRA-punt aanwezig in de woning. Bij nieuwe installatie, aanleggen tot in de meterkast. De huurder kan zelf een abonnement afsluiten bij een serviceprovider. Discussie is dit verplicht
- Indien er PV-panelen aanwezig zijn dient dit op de meterkast aangegeven te zijn middels een sticker en bij de betreffende groep.
- De elektrische installatie is goedgekeurd (veiligheidskeuring).
- Er zijn minimaal vier groepen en een aardlekschakelaar aanwezig.

	Electrische installatie		
Score	Omschrijving situatie	Actie	Foto
A	- Schakelmateriaal is functioneel en goed bevestigd. - Verschillende modellen. - Gebruikssporen, kleine krasjes	Geen	Foto plaatsen
B	- Slecht werkend, gammel schakelmateriaal, vies/verf.	Herstellen	
C	- Niet functioneel schakelmateriaal, ontbrekende onderdelen. - Niet schoon te krijgen - Bakeliet schakelmateriaal	Vervangen	

2.14 Riool, kruipruimte en kelder

Klachten over de riolering (verstopping, stankoverlast) zien we vooral in het reparatieonderhoud. Is een onderhoudscontract voor.

- Let op: verstoppingsklachten zijn voor de ontstoppingsservice waarmee we een onderhoudscontract hebben.
- Let op: asbestrisico's bij werkzaamheden aan de riolering, leidingen of beluchtingspijpen.

Aandachtspunten

- Controleer zichtbare leidingen op lekkage, corrosie of 'zweten' en (zo mogelijk) op verstoppingen.
- Werp een blik in de kruipruimte of kelder (zo mogelijk) en let op vochtproblemen of constructieproblemen.
- Gietijzeren standleidingen zijn goed.
- Lekkende / zwetende gietijzeren leidingen (deels) vervangen.
- Loden waterleiding of loden afvoeren, die je tijdens werkzaamheden tegenkomt, vervang je. Geef het complex door aan planmatig onderhoud voor nader onderzoek. Let op veel doucheputjes zijn nog van lood; deze altijd vervangen ook als ze nog goed zijn.

	Riool, kruipruimte en kelder		
Score	Omschrijving situatie	Actie	Foto
A	- Vullen	Geen	
B	- Vullen	Herstellen	Foto plaatsen
C	- Vullen	Vervangen	

2.16 Tuin balkon en berging

Aandachtspunten

- Geen verlichting aanbrengen in een berging
- De wanden, vloer en plafonds in berging zijn ruw, eenvoudig of kaal beton.
- Het balkonhek is veilig en goed bevestigd.
- Goten, hemelwaterafvoeren en afvoerputjes zijn functioneel en zitten goed vast.

- Woonopmaat is verantwoordelijk voor de elementen die oorspronkelijk bij de woning horen en door ons zijn aangelegd, zoals bijvoorbeeld de eerste 1,5m privescherm vanaf de gevel.
- Woonopmaat is alleen verantwoordelijk voor onderhoud aan zonwering in eigendom van Woonopmaat

De huurder is zelf verantwoordelijk voor het onderhouden van de tuin, erven, opritten en erfafscheidingen. Hieronder valt:

- Tuin egaliseren, ophogen en opbrengen van teelaarde;
- regelmatig grasmaaien;
- regelmatig verwijderen van onkruid uit de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
- vervangen van gebroken tegels en schoonmaken van vervuilde tegels, zoals groenaanslag;
- regelmatig snoeien van heggen en bomen;
- vervangen of verwijderen van beplanting die is doodgegaan;
- vervangen van kapotte erfafscheidingen;
- het recht zetten en houden van erfafscheidingen;
- regelmatig verven of beitsen van erfafscheidingen.

	Tuin, erfafscheiding en balkon		
Score	Omschrijving situatie	Actie	Foto
A	- Tuin maakt een verzorgde indruk, schutting heel en recht, geen overmatig onkruid of hoog gras, tegelwerk vlak, geen overlast van struiken of bomen.	Geen	
B	- Gras hoger dan 10 cm = gras maaien. - Overdadig onkruid weghalen. - Kapotte tegels, terras met volledig aanslag. - Delen van schutting kapot of instabiel. discussiepunt	Herstellen	

C	- Schutting volledig kapot. (alleen erfafscheiding dmv paaltjes) - Bestrating gevaarlijk uitstekende tegels. - Bomen / struiken die overlast veroorzaken voor burenen = verwijderen.	Vervangen	
---	--	-----------	---