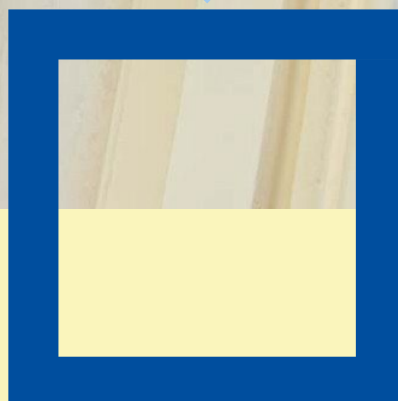


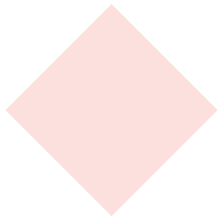
# Beleidsboek Gebreken

Versie januari 2025



voor huurders en verhuurders





# Versiebeheer

Wijzigingen per 1 januari 2025

Deze versie vervangt het beleidsboek van 1 oktober 2024. Het beleidsboek is per 1 januari 2025 als volgt gewijzigd:

- Tekstuele aanpassingen zijn gedaan in alle hoofdstukken van het gebrekenboek.
- Warmteoverlast bij nieuwbouwwoningen (hittewoning) is toegevoegd als nieuw gebrek (CX4)
- Gebrek CRa8 is onder de 'overige gebreken' geplaatst als CX3.
- Bijlage II is aangevuld met een overzichtelijk schema waarin het Besluit kleine herstellingen is opgenomen.
- De deskundigenrapporten die de huurder in bepaalde gevallen moet aanleveren, zoals opgenomen in paragraaf 3.5 'Inschakelen van externe deskundige', zijn aangescherpt.
- Paragraaf 3.5 is aangevuld met een deskundigenrapport van een loodgieter om de oorzaak van een gebrekkige riolering (CM2) vast te stellen.
- Aan de toelichting bij A7 is toegevoegd dat het woongenot minder ernstig wordt geschaad bij een onzelfstandige woonruimte.
- De normen die worden gesteld aan geluidsisolatie zijn expliciet opgenomen in de toelichting van gebrek C7.
- De toelichting bij B2, C8, C9, CNa1, CNa1, Cbn3, CP1, CP2, CQa3, CQf1, CS1, CS2, CX1 en CX2 zijn duidelijker omschreven;
- CNb4 en Cnb5 zijn samengevoegd tot Cnb4.
- De term 'aërosolvormende tappunten' is toegevoegd aan de verklarende woordenlijst.
- CT1 en CT2 zijn samengevoegd tot CT1 en de toelichting hierbij is verwijderd.
- CT4 is verduidelijkt d.m.v. een toelichting.
- De verwijzing naar het Bouwbesluit 2012 in de toelichting bij CT5 is vervangen voor een verwijzing naar het Bbl.
- De uitleg van het huurverlagingspercentage bij de huisbel, intercom en/of deuropener in paragraaf 6.2 'Situaties waarbij een minder vergaande huurverlaging kan' is aangevuld en verduidelijkt.
- Het voorbeeld bij het huurverlagingspercentage bij de aard van omvang van het gebrek in paragraaf 6.2 is vervangen.
- De toelichting bij CRa1 is aangevuld met de eisen uit het Bbl.
- De uitleg van mechanische ventilatie, ventilatiekanaal en woonruimte in de verklarende woordenlijst is aangepast.
- De term 'schacht' is toegevoegd aan de verklarende woordenlijst.



# Voorwoord

De Huurcommissie is een zelfstandig bestuursorgaan, dat onder meer tot taak heeft uitspraak te doen over de in rekening te brengen huurprijs wegens gebreken. Bij de uitvoering van deze taak moet de Huurcommissie zich houden aan wet- en regelgeving. In de afgelopen jaren heeft de praktische uitwerking van deze bepalingen geleid tot uitvoeringsbeleid. Dit gebrekenboek heeft als doel om inzicht te bieden in het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie met betrekking tot de categorieën gebreken en tekortkomingen die zich kunnen voordoen in een huurwoning en de daarbij behorende huurprijsverlaging. Hierin staan de beleidslijnen waar de Huurcommissie vanuit gaat. De Huurcommissie zal dus handelen volgens deze beleidslijnen en daarvan slechts afwijken voor zover het voorliggende geschil dat vereist vanwege onevenredige gevolgen voor partijen bij toepassing van dit beleid.

Door nieuwe wetgeving of aanpassing van het uitvoeringsbeleid komt er regelmatig een nieuwe versie van het gebrekenboek. De voorliggende nieuwe versie van het gebrekenboek geldt voor de procedure op grond van artikel 7:257 lid 2 Burgerlijk Wetboek op die zaken waarbij de huurder de gebrekenmelding heeft gedaan op of na 1 januari 2025. Bij de procedure op grond van artikel 7:249 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) is deze versie van het gebrekenboek van toepassing op die zaken waarbij de ingangsdatum van de huurovereenkomst valt op of na 1 januari 2025. Tot slot is deze versie van het gebrekenboek bij de procedure ex artikel 4 lid 3 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw) van toepassing op de verzoekschriften die zijn ingediend op of na 1 januari 2025.

*Het bestuur van de Huurcommissie*

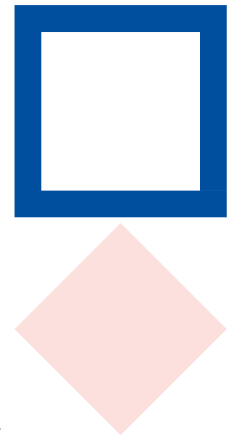


# Inhoudsopgave

Versiebeheer .....	2
Voorwoord .....	3
Inhoudsopgave .....	4
<b>Hoofdstuk 1 - Inleiding .....</b>	<b>6</b>
<b>Hoofdstuk 2 - Juridisch kader .....</b>	<b>8</b>
2.1 Gebreken in een woonruimte .....	8
2.2 Gebreken en tekortkomingen buiten de onderhoudsplicht van de verhuurder .....	9
2.3 Drie categorieën gebreken .....	9
<b>Hoofdstuk 3 - Procedurele regels .....</b>	<b>11</b>
3.1 Wet betaalbare huur en de gevolgen voor huurgeschillen over onderhoudsgebreken aan de woonruimte .....	11
3.2 Toetsing aanvangshuurprijs (7:249 BW) .....	13
3.2.1 Geen verplichte gebrekenmelding .....	13
3.2.2 Onderzoek bij toetsing aanvangshuurprijs .....	13
3.2.3 Peildatum .....	14
3.2.4 Ingangsdatum tijdelijke huurverlaging .....	14
3.3 Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken (7:257 BW) .....	14
3.3.1 Keuzemogelijkheid .....	14
3.3.2 Indieningstermijn en gebrekenmelding .....	14
3.3.3 Onderzoek bij huurverlaging op grond van gebreken .....	15
3.3.4 Peildatum .....	15
3.3.5 Begindatum tijdelijke huurprijsverlaging .....	15
3.3.6 Vaststellen huurprijs .....	15
3.3.7 All-in huurprijs .....	15
3.3.8 Kale huurprijs ontbreekt .....	16
3.3.9 Duur tijdelijke huurprijsverlaging .....	16
3.4 Herstel gebreken (artikel 4 lid 3 Uhw) .....	16
3.4.1 Indienen verzoek .....	16
3.4.2 Beoordeling Huurcommissie .....	16
3.4.3 Beëindiging huurprijsverlaging .....	16
3.5 Inschakelen van externe deskundige .....	17

<b>Hoofdstuk 4 - Gebreken</b> .....	<b>18</b>
4.1 CATEGORIE A - zeer ernstige gebreken aan en tekortkomingen .....	19
4.2 CATEGORIE B - ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten .....	23
4.3 CATEGORIE C - overige ernstige gebreken aan en tekortkomingen .....	25
4.4 Aanvullende bepalingen voor woonwagens en standplaatsen .....	30
<b>Hoofdstuk 5 - Aanvullende C-lijst</b> .....	<b>31</b>
5.1 Inhoudsopgave aanvullende lijst Categorie C .....	32
5.2 Aanvullende lijst bij Categorie C .....	33
<b>Hoofdstuk 6 - Tijdelijke huurprijsverlaging</b> .....	<b>51</b>
6.1 Maximale tijdelijke huurprijsverlaging .....	51
6.2 Situaties waarbij een minder vergaande huurverlaging kan .....	52
1. Het ernstige gebrek is gedeeltelijk hersteld .....	52
2. Verhuurder heeft reeds maatregelen getroffen .....	52
3. Huurder werkt onvoldoende mee .....	52
4. Huisbel, intercom of deuropener .....	52
5. Ventilatie .....	52
6. Buiten de woning en overige ruimten .....	53
7. Gevolgschade .....	53
8. Gebrek is eenvoudig op te lossen .....	53
9. Rioolstank .....	53
10. Functionaliteit van het geheel .....	53
11. De aard en omvang van het gebrek .....	53
12. Langere duur van herstel of onderdelen die op maat gemaakt moeten worden .....	54
13. Trapleuning .....	54
6.3 Meerdere gebreken in woning .....	54
6.4 Bij gebreken geen huurverhoging mogelijk .....	54
Bijlage I - Verklarende woordenlijst .....	55
Bijlage II - Besluit kleine herstellingen .....	60

# Hoofdstuk 1 - Inleiding



In dit gebrekenboek staat hoe de Huurcommissie een geschil behandelt en tot een uitspraak komt als een huurder en verhuurder het niet eens zijn over de huurprijs als er gebreken zijn. Het gebrekenboek is een beleidsdocument van de Huurcommissie en speelt een rol bij drie procedures:

- 1) Toetsing aanvangshuurprijs ex artikel 7:249 BW;
- 2) Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken ex artikel 7:257 lid 2 BW;
- 3) Herstel gebreken ex artikel 4 lid 3 Uhw.

De wettelijke grondslag van het gebrekenboek is te vinden in artikel 3a lid 3 Uhw en artikel 6 lid 2 Besluit huurprijzen woonruimte (hierna: Bhw). Met het gebrekenboek geeft de Huurcommissie inzicht in haar uitvoeringsbeleid ten aanzien van ernstige gebreken en tekortkomingen die zich kunnen voordoen in een huurwoning en de daarbij behorende verlaging van de huurprijs. De opbouw van het gebrekenboek is als volgt.

In hoofdstuk 2 staat het juridisch kader en wordt aandacht besteed aan het begrip 'gebrek', welke gebreken de verhuurder niet hoeft te verhelpen en welke drie categorieën gebreken er zijn.

In hoofdstuk 3 zijn de procedurele regels vastgelegd ter bevordering van een correcte en voortvarende behandeling van het geschil.

In hoofdstuk 4 staan drie lijsten met gebreken opgenomen, die zijn vastgelegd in Bijlage II bij het Bhw, met toelichting van de Huurcommissie. In deze gebrekenlijsten wordt een onderscheid gemaakt tussen de categorieën A, B en C. De lijst met gebreken van categorie A zijn zeer ernstige gebreken en tekortkomingen. De lijst van categorie B bevat de ernstige gebreken en tekortkomingen. In de lijst van categorie C staan overige ernstige gebreken en tekortkomingen. Dit onderscheid is van belang gelet op de maximale tijdelijke huurverlaging die kan worden uitgesproken door de Huurcommissie:

- Bij een gebrek in categorie A kan de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk maximaal verlagen tot 20% van de vastgestelde/geldende huurprijs.
- Bij een gebrek in categorie B kan de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk maximaal verlagen tot 30% van de vastgestelde/geldende huurprijs.
- Bij een gebrek in categorie C kan de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk maximaal verlagen tot 40% van de vastgestelde/geldende huurprijs.

In de toelichting van ieder gebrek staat uiteengezet welke criteria uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) of uit andere bronnen van belang zijn bij het beoordelen of sprake is van het desbetreffende gebrek.

De gebreken in de C-categorie zijn, anders dan de A- en B-categorieën, niet limitatief. De Huurcommissie heeft bij de C-categorie de mogelijkheid gekregen om deze aan te vullen. De categorie C bestaat daarom uit twee delen: 1) de overige ernstige gebreken en tekortkomingen zoals volgt uit Bijlage II Bhw en 2) een aanvullende C-lijst, opgesteld en bijgehouden door de Huurcommissie. In hoofdstuk 5 is deze aanvullende C-lijst opgenomen. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie ten aanzien van haar bevoegdheid om een tijdelijke huurprijsverlaging uit te spreken. Tot slot wordt in de bijlage een aantal bouwkundige termen toegelicht die in dit gebrekenboek staan.



## Hoofdstuk 2 - Juridisch kader

De Huurcommissie heeft als taak uitspraak te doen over het verzoek van de huurder om de huurprijs tijdelijk te verlagen vanwege de vermindering van het woongenot door ernstige onderhoudsgebreken in een woonruimte. . In dit hoofdstuk wordt uiteengezet wat door de Huurcommissie onder een gebrek wordt verstaan en welke gebreken tot een huurverlaging kunnen leiden. Verder komt aan bod welke gebreken niet onder de onderhoudsplicht van de verhuurder vallen. Tot slot worden de verschillende categorieën A, B en C gebreken nader toegelicht.

### 2.1 Gebreken in een woonruimte

Als sprake is van één of meerdere gebreken in een huurwoning, dan kan dit aanleiding zijn voor een huurprijsverlaging.<sup>1</sup> Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een gebrek, is het nodig om te weten wat wordt bedoeld met 'een gebrek'. Volgens artikel 7:204 lid 2 BW is de definitie van een gebrek: 'Een staat of een eigenschap óf een andere omstandigheid van het gehuurde, die niet aan de huurder is toe te rekenen, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten'.

Bovendien is het van belang om te weten wanneer sprake is van een gebrek bij een woonruimte. Dit wordt verder uitgewerkt in artikel 7:241 BW. Hierin staat opgenomen dat 'Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur wordt bepaald welke tekortkomingen in elk geval als gebreken worden aangemerkt. Van de krachtens dit artikel vastgestelde bepalingen kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken'. De genoemde algemene maatregel van bestuur is het Bhw. In artikel 6 en bijlage II Bhw heeft de wetgever de zogenoemde gebrekenlijsten opgenomen. Deze gebrekenlijsten bevatten een opsomming van gebreken die in ieder geval als gebrek worden aangemerkt.

Als de huurder op grond van artikel 7:257 lid 2 BW of op grond van artikel 7:249 BW een verzoek bij de Huurcommissie indient, gaat de Huurcommissie bij haar oordeel of er sprake is van een gebrek dat kan leiden tot een huurprijsverlaging, uit van het begrip 'gebrek' zoals volgt uit artikel 7:241 BW en zoals dat is geconcretiseerd in de gebrekenlijsten. Dit volgt uit artikel 7:257 lid 2 BW en wordt bevestigd in artikel 1a Uhw waar bij de begripsomschrijvingen is toegelicht dat het begrip 'gebrek' hetzelfde inhoudt als in artikel 7:241 BW..

Dit betekent dat het begrip 'gebrek' in artikel 7:241 BW minder ruim is gedefinieerd dan het begrip 'gebrek' in artikel 7:204 BW. Voor de Huurcommissie heeft een gebrek zoals volgt uit de Uhw betrekking op een beperktere categorie gebreken dan die gebreken die onder de omschrijving van artikel 7:204 lid 2 BW vallen.

---

<sup>1</sup> Artikel 7:257 lid 2 BW en artikel 16 Uhw.

In dit gebrekenboek is opgenomen wat als 'een gebrek' wordt gezien door de Huurcommissie. Deze gebreken volgen uit artikel 6 Bhw en uit bijlage II bij het Bhw en daar is de Huurcommissie aan gebonden. Deze gebreken geven in beginsel aanleiding tot een tijdelijke huurprijsverlaging totdat de gebreken zijn verholpen, tenzij omstandigheden zich voordoen die geen tijdelijke huurprijsverlaging rechtvaardigen.<sup>2</sup> In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de bevoegdheid van de Huurcommissie om de huurprijs tijdelijk te verlagen.

## 2.2 Gebreken en tekortkomingen buiten de onderhoudsplicht van de verhuurder

De volgende gebreken en tekortkomingen vallen niet onder de onderhoudsplicht van de verhuurder en kunnen daarom niet leiden tot een tijdelijke huurprijsverlaging.

- Gebreken en tekortkomingen welke betrekking hebben op de door de huurder op eigen kosten aangebrachte voorzieningen, de zogenoemde zelf aangebrachte voorziening.
- Gebreken en tekortkomingen aan voorzieningen die door overname van de door de vorige huurder aangebrachte voorzieningen en de daarbij behorende onderhoudsverplichting voor rekening van huurder komen. De overname dient door partijen uitdrukkelijk te zijn afgesproken. Dit kan bijvoorbeeld blijken uit een overnameformulier.
- Gebreken en tekortkomingen waarvan de herstelverplichting volgens art. 7:217 BW voor rekening en risico komen van de huurder. In het Besluit kleine herstellingen staat aangegeven welke onderhoudswerkzaamheden als kleine herstelling worden aangemerkt. In de bijlage van dit besluit is een niet-limitatieve lijst opgenomen van werkzaamheden die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen. Deze lijst is opgenomen in bijlage II van dit gebrekenboek.
- Gebreken en tekortkomingen die aan de huurder toe te rekenen zijn. Zo kan een gebrek worden veroorzaakt door ondeskundig of oneigenlijk gebruik door de huurder.

## 2.3 Drie categorieën gebreken

In bijlage II bij het Bhw worden drie categorieën gebreken benoemd: een A-, B- en C-categorie. In deze categorieën staan de gebreken beschreven waarbij de Huurcommissie de mogelijkheid heeft om de huurprijs tijdelijk te verlagen:

- Categorie A: zeer ernstige gebreken en tekortkomingen;
- Categorie B: ernstige gebreken en tekortkomingen;
- Categorie C: een niet-limitatieve 'restcategorie' met daarin overige ernstige gebreken en tekortkomingen.

Dit onderscheid is belangrijk omdat de categorie de maximale tijdelijke huurprijsverlaging bepaalt die de Huurcommissie kan uitspreken. Lees hierover meer in hoofdstuk 6.

De gebreken in de categorieën A en B zijn limitatief. Dit betekent dat er geen wettelijke grondslag bestaat voor de Huurcommissie om deze categorieën uit te breiden met andere gebreken en tekortkomingen. De Huurcommissie geeft wel in het gebrekenboek een uitleg over deze gebreken.

---

<sup>2</sup> Zie hoofdstuk 6 voor meer informatie over de tijdelijke huurverlaging die de Huurcommissie kan uitspreken.

De gebreken in de C-categorie zijn, anders dan de A- en B-categorieën, niet limitatief.<sup>3</sup> De Huurcommissie heeft bij de C-categorie de mogelijkheid om deze aan te vullen met andere gebreken. In bijlage II van het Bhw wordt hiervoor het volgende criterium gehanteerd: 'Ernstige gebreken en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte die het woongenot ernstig schaden maar die niet behoren tot de gebreken of tekortkomingen in de categorieën A en B'. Dit betekent dat de Huurcommissie de categorie C kan aanvullen met ernstige gebreken of tekortkomingen die het woongenot ernstig schaden. De categorie C bestaat daarmee uit twee delen: 1) de overige ernstige gebreken en tekortkomingen zoals opgesomd uit bijlage II Bhw en 2) een aanvullende C-lijst, opgesteld en bijgehouden door de Huurcommissie. De Huurcommissie zorgt ervoor dat deze aanvullende C-lijst regelmatig wordt bijgewerkt met gebreken die nog niet in de C-lijst zijn opgenomen, maar door maatschappelijke ontwikkelingen wel als gebrek zouden moeten worden aangemerkt.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> [Bijlage II Bhw](#).

<sup>4</sup> Dit is conform de nota van toelichting bij het besluit van 6 februari 1999, Stb. 1999, 69.



## Hoofdstuk 3 - Procedurele regels

Hieronder wordt ingegaan op de procedurele regels bij de Huurcommissie ten aanzien van de drie procedures waar het gebrekenboek een rol speelt:

- 1) Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken ex artikel 7:257 lid 2 BW;
- 2) Toetsing aanvangshuurprijs ex artikel 7:249 BW;
- 3) Herstel gebreken ex artikel 4 lid 3 Uhw.

### 3.1 Wet betaalbare huur en de gevolgen voor huurgeschillen over onderhoudsgebreken aan de woonruimte

#### **Wet betaalbare huur**

Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur (Wbh) in werking getreden. Voorheen werd de verhuur van woonruimten via de liberalisatiegrens opgedeeld in het gereguleerde segment (sociale sector) en het geliberaliseerde segment (vrije sector). De Wet betaalbare huur verdeelt woonruimten met huurcontracten die zijn afgesloten op of na 1 juli 2024 in drie sectoren: woonruimten in de sociale sector, de middensector en de vrije sector. Er ontstaan hierdoor twee huurgrenzen: de socialehuurgrens en de vrijesectorgrens.

Om te bepalen in welk segment een woning valt, moet worden gekeken naar de datum waarop het huurcontract is gesloten (voor of na 1 juli 2024) en naar de huurprijs bij aanvang van het huurcontract. Op basis daarvan valt de woning in een van de volgende sectoren:

#### 1. Huurcontracten afgesloten voor 1 juli 2024:

- a. Sociale sector: aanvangshuurprijs tot en met de liberalisatiegrens\*;
- b. Vrije sector: aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens\*.

#### 2. Huurcontracten afgesloten op of na 1 juli 2024:

- a. Sociale sector (laagsegment): aanvangshuurprijs tot en met de socialehuurgrens\*\*;
- b. Middensector: aanvangshuurprijs tussen de socialehuurgrens en de vrijesectorgrens\*\*;
- c. Vrije sector (hoogsegment): aanvangshuurprijs boven de vrijesectorgrens\*\*.

*\*Een overzicht van de liberalisatiegrenzen is te vinden in bijlage 4 van het beleidsboek Waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte.*

*\*\*Een overzicht van de socialehuurgrenzen en vrijesectorgrenzen is te vinden in bijlage 5 van het beleidsboek Waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte.*

Naast het doen van uitspraken is de Huurcommissie ook bevoegd om adviezen uit te brengen indien de huurwoning in de vrije sector valt. Het advies wordt alleen verstrekt als beide partijen, huurder en verhuurder, schriftelijk hebben ingestemd met het voorleggen van het geschil aan de Huurcommissie. Deze instemming kan worden vastgelegd in de huurovereenkomst of op een later moment schriftelijk worden overeengekomen tussen partijen.

De bovengenoemde informatie kan als volgt worden samengevat:

Gevolgen van de Wet betaalbare huur	
Huurovereenkomst gesloten vóór 1 juli 2024	<p>Als de huurwoning in de <b>sociale sector</b> valt dan kan de Huurcommissie een uitspraak doen.</p> <p>Als de huurwoning in de <b>vrije sector</b> valt, kan de Huurcommissie alleen een advies uitbrengen. Dat is alleen mogelijk als huurder en verhuurder schriftelijk hebben ingestemd met het voorleggen van het geschil aan de Huurcommissie. Dit is geen uitspraak.</p>
Huurovereenkomst gesloten op of na 1 juli 2024	<p>Als de huurwoning in de sociale sector (het laagsegment) <b>of de middensector</b> valt dan kan de Huurcommissie een uitspraak doen.</p> <p>Als de huurwoning in <b>de vrije sector</b> (het hoogsegment) valt, kan de Huurcommissie slechts een advies uitbrengen. Dat is alleen mogelijk als huurder en verhuurder hebben ingestemd met het voorleggen van het geschil aan de Huurcommissie. Dit is geen uitspraak.</p>

### Overgangsrecht Wbh

Voor huurcontracten die zijn afgesloten voor 1 juli 2024 is het puntenstelsel (woningwaarderingstelsel) van toepassing als sprake is van een socialehuurwoning (aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens). Het puntenstelsel is ook van toepassing bij bestaande contracten op een vrijesectorwoning (aanvangshuurprijs boven de liberalisatiegrens), waarbij het puntenaantal van de woning in het laagsegment valt (minder dan 143 punten op peildatum 1 juli 2024). In die gevallen geldt een overgangstermijn van één jaar.

#### Voorbeeld I

Een zelfstandige woning wordt sinds 1 januari 2023 verhuurd met een aanvangshuurprijs van € 900,00. Er is sprake van een vrijesectorwoning. De aanvangshuurprijs ligt immers boven de toen geldende liberalisatiegrens van € 808,00. De huurder stapt naar de Huurcommissie op 1 augustus 2024 om de huur te verlagen op grond van punten. Het verzoek wordt niet-ontvankelijk verklaard, aangezien het overgangsrecht bepaalt dat pas op of na 1 juli 2025 dit soort verzoeken kunnen worden ingediend bij de Huurcommissie.

#### Voorbeeld II

Een zelfstandige woning wordt sinds 1 januari 2023 verhuurd met een aanvangshuurprijs van € 900,00. Er is sprake van een vrijesectorwoning. De aanvangshuurprijs ligt immers boven de toen geldende liberalisatiegrens van € 808,00. De huurder stapt naar de Huurcommissie op 1 augustus 2025, nadat de verhuurder het huurverlagingsvoorstel niet heeft aanvaard, om de huur te verlagen op grond van punten (7:254 BW). Het verzoek wordt ontvankelijk verklaard en huurder kan dus bij de Huurcommissie terecht.

In voorbeeld II stelt de Huurcommissie het puntenaantal van de woning op 142 punten. De maximale huurprijs van deze woning bedraagt € 873,11. De woning valt op basis van het aantal punten in de sociale sector (het laagsegment), waardoor het waarderingstelsel van toepassing is ondanks het feit dat sprake is van een geliberaliseerde huurprijs (huurcontract afgesloten vóór 1 juli 2024). De huurprijs wordt verlaagd naar € 873,11.

Als sprake is van een bestaand contract (afgesloten vóór 1 juli 2024) en de Huurcommissie oordeelt dat de geliberaliseerde huurprijs moet worden verlaagd naar een niveau behorende tot de sociale sector (het laagsegment), dan kan de huurder ook terecht bij de Huurcommissie voor andere procedures, zoals de beoordeling van een huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken ex artikel 7:257 lid 2 BW. Het overgangsrecht Wbh wordt nader toegelicht in het Beleidsboek WWS, in hoofdstuk 2.

## 3.2 Toetsing aanvangshuurprijs (7:249 BW)

Als de huurder een verzoek als bedoeld in artikel 7:249 BW indient, dan doet de Huurcommissie uitspraak over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs.<sup>5</sup> Bij deze procedure toetst de Huurcommissie twee zaken. In de eerste plaats wordt vastgesteld of de overeengekomen huurprijs in redelijke verhouding staat tot de kwaliteit van de woonruimte. In de tweede plaats toetst de Huurcommissie of sprake is van ernstige gebreken die bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig waren én of deze ernstige gebreken redenen geven om de huurprijs tijdelijk te verlagen.<sup>6</sup>

De uitgebreide procedurele regels van de 7:249 BW procedure staan verder uitgewerkt in de beleidsboeken Waarderingsstelsel voor zelfstandige woonruimte en Waarderingsstelsel onzelfstandige woonruimte.

### 3.2.1 Geen verplichte gebrekenmelding

Het is in deze procedure niet verplicht dat de huurder de gebreken heeft gemeld bij de verhuurder. De reden daarvan is dat van de verhuurder verwacht mag worden dat hij bekend is met de toestand van de woning op het moment dat hij een nieuwe huurovereenkomst aangaat.

De Huurcommissie vraagt in het verzoekschrift wél aan de huurder om aan te geven of sprake is van gebreken en zo ja, om die te benoemen. Dat maakt de beoordelingsprocedure efficiënter. Maar nogmaals, het is niet verplicht om het aan de verhuurder te melden voorafgaand aan een procedure bij de Huurcommissie.

### 3.2.2 Onderzoek bij toetsing aanvangshuurprijs

De Huurcommissie onderzoekt of er ernstige gebreken zijn in de woonruimte. Meestal worden de gebreken in de woning onderzocht door een onderzoeker van de Huurcommissie. Het onderzoek is beperkt tot de gebreken die bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig waren. Als het voor de onderzoeker van de Huurcommissie niet mogelijk is om vast te stellen of de gebreken bij aanvang aanwezig waren, dan wordt dit genoteerd in het rapport van onderzoek.

---

<sup>5</sup> Artikel 11 lid 3 Uhw.

<sup>6</sup> Artikel 4 lid 2 sub a Uhw jo. artikel 12 Uhw.

Het kan voorkomen dat de huurder inmiddels is verhuisd, het gebrek al is hersteld of de Huurcommissie niet beschikt over de technische kennis en/of apparatuur om het gebrek te onderzoeken. Dan is een onderzoek in de woonruimte niet mogelijk of voegt niets toe.

Dan kan de Huurcommissie, op basis van bij huurder en verhuurder opgevraagde stukken, kijken of het mogelijk is een oordeel te geven over de door huurder gestelde gebreken. In dat geval wordt een zogenaamd bureaurapport opgesteld.

### 3.2.3 Peildatum

De peildatum van de beoordeling of sprake is van gebreken in de procedure toetsing aanvangshuurprijs is de toestand van de woonruimte op het tijdstip waarop de huurovereenkomst is aangevraagd. Dit betekent dat de gebreken die ontstaan zijn na dat tijdstip niet worden meegenomen.

### 3.2.4 Ingangsdatum tijdelijke huurverlaging

Als de Huurcommissie een tijdelijke huurprijsverlaging uitspreekt vanwege gebreken, dan gaat de tijdelijke huurprijsverlaging in op de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

## 3.3 Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken (7:257 lid 2 BW)

Als de huurder een verzoek indient voor huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken, dan kan de Huurcommissie uitspraak doen over een tijdelijke verlaging van de huur wegens onderhoudsgebreken.<sup>7</sup>

### 3.3.1 Keuzemogelijkheid

De huurder moet een keuze maken om zijn vordering tot huurprijsvermindering wegens gebreken op grond van artikel 7:257 lid 2 BW in te dienen bij de Huurcommissie of een procedure te starten bij de kantonrechter op grond van artikel 7:207 lid 1 BW. Dit houdt in dat als een procedure bij de kantonrechter is gestart wegens gebreken, er geen zaak over dezelfde gebreken bij de Huurcommissie kan worden gestart.

### 3.3.2 Indieningstermijn en gebrekenmelding

De verhuurder heeft, nadat de huurder in kennis is gesteld van de gebreken (lees: gebrekenmelding), zes weken de tijd om de gebreken te verhelpen.

Als de verhuurder de gebreken niet binnen de termijn van zes weken heeft verholpen, dan kan de huurder een verzoek indienen bij de Huurcommissie.<sup>8</sup> Dit kan d.m.v. een verzoekschrift.

Omdat de Huurcommissie moet vaststellen of de huurder de verhuurder tijdig in kennis heeft gesteld van de gebreken, vraagt de Huurcommissie aan de huurder om (bewijs van) de gebrekenmelding aan te leveren. Uit die gebrekenmelding moet een datum af te leiden zijn waarop deze aan verhuurder is gestuurd. Gebruik hiervoor bij voorkeur het formulier op de website van Huurcommissie.

*Voorbeeld: als de gebrekenmelding is verzonden op 13 april 2023 dan kan het verzoekschrift vanaf 26 mei 2023 worden ingediend. Als de huurder binnen de termijn van zes weken een reactie krijgt van de verhuurder met de (schriftelijke) mededeling dat de gebreken niet worden verholpen, kan de huurder direct een verzoek indienen bij de Huurcommissie.*

---

<sup>7</sup> Artikel 4 lid 2 sub e Uhw.

<sup>8</sup> Artikel 7:257 lid 2 BW jo. artikel 16 Uhw.

### 3.3.3 Onderzoek bij huurverlaging op grond van gebreken

De Huurcommissie onderzoekt of er ernstige gebreken zijn in de woonruimte die het woongenot ernstig schaden zoals benoemd in dit gebrekenboek.<sup>9</sup> Meestal worden de gebreken in de woning onderzocht door een onderzoeker van de Huurcommissie, maar dit is niet altijd mogelijk en/of noodzakelijk. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat de huurder inmiddels is verhuisd, het gebrek reeds is hersteld of de Huurcommissie niet beschikt over de technische kennis, specifieke onderzoeksapparatuur en/of bevoegdheid om het gebrek te onderzoeken.<sup>10</sup>

Indien het gebrek reeds is hersteld of de huurder is verhuisd voordat een onderzoek in de woon- ruimte heeft kunnen plaatsvinden, dan worden stukken opgevraagd bij partijen ten aanzien van de gestelde klachten. Op basis daarvan wordt bekeken of het mogelijk is te beoordelen of sprake is (geweest) van een gebrek.

Het onderzoek is beperkt tot de genoemde gebreken in de gebrekenmelding, ook wel kennisgeving, aan de verhuurder. Gebruik hiervoor bij voorkeur het formulier op de website van Huurcommissie.

### 3.3.4 Peildatum

De peildatum van de procedure onderhoudsgebreken is de toestand van de woonruimte op het tijdstip waarop de huurder de gebreken aan de verhuurder heeft gemeld.<sup>11</sup>

### 3.3.5 Begindatum tijdelijke huurprijsverlaging

De Huurcommissie stelt vast of en, zo ja, welke gebreken tot een huurprijsverlaging leiden en welke lagere kale huurprijs, in verhouding staat tot de geconstateerde gebreken. Als de Huurcommissie een tijdelijke huurprijsverlaging toekent, dan gaat de verlaging in op de eerste dag van de maand, volgend op de maand waarin de huurder de gebreken heeft gemeld bij de verhuurder.<sup>12</sup> Hierbij geldt dat geen tijdelijke huurprijsverlaging kan worden gevraagd over een langere periode dan zes maanden, voorafgaande aan het indienen van het verzoekschrift.<sup>13</sup>

*Voorbeeld: de gebrekenmelding aan de verhuurder is van 13 april 2023 en het verzoekschrift wordt ingediend op 13 december 2023. Dit betekent dat de tijdelijk verlaagde kale huurprijs zes maanden vóór 13 december kan ingaan, te weten op de eerste dag van de maand volgend op 13 juni 2023, zijnde 1 juli 2023.*

### 3.3.6 Vaststellen huurprijs

Bij het vaststellen van de huurprijs in het kader van een tijdelijke huurverlaging wordt uitgegaan van de kale huurprijs die gold op de laatste dag van de maand voor de begindatum van de tijdelijke huurprijsverlaging.

*Voorbeeld: de gebrekenmelding is gedaan op 10 juni 2023. De begindatum van de tijdelijke huurprijsverlaging is op 1 juli 2023. De laatste dag van de maand voor de begindatum van de tijdelijke huurverlaging is 30 juni. Op 30 juni 2023 bedraagt de kale huurprijs € 500,00. Er moet in dit geval worden uitgegaan van een kale huurprijs van € 500,00, waarop een tijdelijke huurverlaging kan worden toegepast.*

### 3.3.7 All-in huurprijs

Er kan sprake zijn van een all-in prijs, dat wil zeggen dat er geen onderscheid is gemaakt in de huurovereenkomst tussen de prijs die wordt betaald voor de huur van de woonruimte en de prijs die wordt betaald voor (het voorschot van) servicekosten. De Huurcommissie moet de kale

---

<sup>9</sup> Artikel 6 lid 2 Bhw.

<sup>10</sup> Zie paragraaf 3.4 voor meer informatie.

<sup>11</sup> Artikel 16 lid 2 Uhw.

<sup>12</sup> Artikel 16 lid 3 Uhw.

<sup>13</sup> Artikel 257 lid 3 BW.

huurprijs vaststellen waar de tijdelijke huurverlaging over wordt uitgesproken. Bij een all-in prijs moet de Huurcommissie daarom eerst overgaan tot ambtshalve splitsing van de all-in prijs tot 55% kale huurprijs en 25% voorschot voor de nutsvoorzieningen en de servicekosten.<sup>14</sup> Daarna wordt de tijdelijke huurverlaging uitgesproken over, de ambtshalve vastgestelde kale huurprijs.

Als er geen huurverlaging wordt uitgesproken, hoeft de kale huurprijs niet eerst te worden vastgesteld door de Huurcommissie en wordt de all-in prijs niet gesplitst.

### 3.3.8 Kale huurprijs ontbreekt

Indien de kale huurprijs op de peildatum niet vastgesteld kan worden bij gebrek aan gegevens, dan wordt wel een inhoudelijke uitspraak gedaan over de gebreken in de woonruimte, waarbij de geldende huurprijs niet wordt genoemd in de uitspraak, maar enkel het (eventuele) gebrek en een daaraan gekoppeld verlagingpercentage. Partijen moeten na de uitspraak zelf vaststellen wat de geldende huurprijs is en welk bedrag met het verlagingpercentage gepaard gaat.

### 3.3.9 Duur tijdelijke huurprijsverlaging

Nadat de in de uitspraak vermelde gebreken zijn verholpen, is de tijdelijke huurverlaging niet meer van toepassing vanaf de eerste dag van de maand, volgend op de maand waarin de gebreken zijn hersteld.

## 3.4 Herstel gebreken (artikel 4 lid 3 Uhw)

Als huurder en verhuurder een meningsverschil hebben over het al dan niet verholpen zijn van het gebrek, dan kunnen beide partijen de Huurcommissie verzoeken hierover een uitspraak te doen.<sup>15</sup>

### 3.4.1 Indienen verzoek

Als de verhuurder wil dat de huurder de oude huurprijs weer betaalt omdat de uitgesproken gebreken zijn opgeheven en de huurder wil dat niet, kan zowel verhuurder als huurder een verzoek indienen bij de Huurcommissie om te beoordelen of de gebreken zijn hersteld.

### 3.4.2 Beoordeling Huurcommissie

Als de Huurcommissie oordeelt dat het gebrek is hersteld, wordt in de uitspraak aangegeven in welke maand de opheffing van het gebrek heeft plaatsgevonden en per wanneer de geldende kale huurprijs weer in rekening mag worden gebracht.

Als de Huurcommissie oordeelt dat de gebreken niet dan wel gedeeltelijk zijn opgeheven, vermeldt de Huurcommissie dit in de uitspraak en blijft de tijdelijke huurprijsverlaging van kracht, of wijzigt het kortingspercentage, tot de gebreken wel zijn hersteld.

### 3.4.3 Beëindiging huurprijsverlaging

De tijdelijke huurprijsverlaging wordt opgeheven op de eerste van de maand volgend op de maand waarin de gebreken zijn verholpen. Het is niet mogelijk om met ingang van een langere periode dan zes maanden, voorafgaande aan het indienen van het verzoek, de beëindiging van de tijdelijke huurverlaging uit te spreken, ook al ligt de feitelijke datum van herstel verder in het verleden.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Artikel 17a Uhw.

<sup>15</sup> Artikel 16 lid 4 jo. artikel 12 lid 5 Uhw.

<sup>16</sup> Dit naar analogie van de in artikel 7:257 lid 3 BW opgenomen maximale termijn van zes maanden voorafgaand aan het indienen van het verzoek om huurverlaging wegens gebreken.

### 3.5 Inschakelen van externe deskundige

In sommige gevallen heeft de Huurcommissie niet de benodigde apparatuur, specialistische kennis en/of bevoegdheid om de gebreken vast te stellen. In dat geval moet de huurder (de stellende/verzoekende partij) bewijzen dat sprake is van een gebrek. De huurder moet dan zelf (eventueel in samenwerking met de verhuurder) een onderzoek laten doen door een onafhankelijk en deskundig bureau om het gebrek aan te tonen. Als de huurder het zogenoemde deskundigenrapport niet kan aanleveren, dan kan de Huurcommissie niet vaststellen of er sprake is van een gebrek en zal daarom geen tijdelijke huurverlaging uitspreken.

Huurders moeten, als de onderzoeker van de Huurcommissie het gebrek niet kan vaststellen, een deskundigenonderzoek laten uitvoeren voor de volgende onderzoeken naar gebreken:

- Een akoestisch onderzoek in verband met ernstige geluidsoverlast of onvoldoende geluidsisolatie (gebreken C3 en C7);
- Luchtkwaliteitsmeting ten aanzien van het functioneren van het rookgasafvoerkanaal (gebrek B4);
- Onderzoek naar het functioneren van technische installaties, zoals een verwarmingsinstallatie, lift of Cv- ketel (gebreken C2, CQa en CQc);
- Inspectierapport over losliggende leidingen en/of onvoldoende afscherming van bedrading (gebrek CQb1), als de onderzoeker het gebrek visueel niet kan vaststellen;
- Onderzoek naar loodgehalte in drinkwater (CQd3). De huurder moet dit gebrek via een water- monster van een onafhankelijk laboratorium aantonen indien de loden leidingen visueel niet zichtbaar zijn;
- Onderzoek naar onvoldoende warm water bij een individuele of gemeenschappelijke warmwatervoorziening (CQd1 en CQd2);
- Onderzoek naar de drinkwaterinstallatie in verband met een verhoogde kans op legionella- bacterie (CQd4);
- Asbestinventarisatierapport in verband met de (mogelijke of vermoedelijke) aanwezigheid van asbest (CX1);
- Onderzoek naar de bouwkundige staat van het gehuurde in het geval van overlast door ongedierte (CX2);
- Onderzoek naar het niet naar behoren functioneren van de rookmelder (CU1), als de onderzoeker het gebrek niet zelf kan vaststellen;
- Deskundigenrapport over warmteoverlast binnen de woonruimte (woning is gebouwd op of na 1 januari 2021);
- Een deskundigenrapport van een loodgieter waarin wordt vastgesteld wat de oorzaak van de gebrekkige riolering is (CM2);



## Hoofdstuk 4 - Gebreken categorieën A, B en C

Hoofdstuk 4 bevat drie lijsten met gebreken, zoals vermeld in bijlage II bij het Bhw. Deze lijsten zijn voorzien van een toelichting van de Huurcommissie. In paragraaf 4.1 de categorie A-lijst, in paragraaf 4.2 de categorie B-lijst en in paragraaf 4.3 de categorie C-lijst. Paragraaf 4 benoemt de aanvullende voorwaarden voor woonwagens en standplaatsen. De gebreken in de categorieën A en B zijn limitatief.

Dit betekent dat er geen wettelijke grondslag is om deze categorieën uit te breiden met andere gebreken en tekortkomingen. De gebreken in de C-lijst zijn niet limitatief. In hoofdstuk 5 zijn de aanvullingen van de Huurcommissie op de C-lijst opgenomen.

In de tabellen hieronder is in de linker kolom de tekst van het betreffende gebrek of tekortkoming aan of ten aanzien van de woonruimte vermeld. In de rechter kolom zijn criteria opgenomen waaraan wordt getoetst om vast te stellen of sprake is van het desbetreffende gebrek. Deze criteria maken onderdeel uit van het beoordelingskader van de Huurcommissie.

In de toelichting van ieder gebrek staat uiteengezet welke criteria uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) of andere bronnen van belang zijn bij het beoordelen of sprake is van het desbetreffende gebrek.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Zie op deze pagina de link naar geconsolideerde tekst van het Besluit bouwwerken leefomgeving: [Inhoud Besluit bouwwerken leefomgeving | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#).

## 4.1 CATEGORIE A - zeer ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte

### Bijlage II bij het Besluit huurprijzen woonruimte

Zeer ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. A)	Omschrijving/toelichting
<p>1. Er is geen aansluiting van de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, op het openbaar vuilwaterriool, als bedoeld in paragraaf 3.7.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, of op een alternatief verwerkings- systeem voor huishoudelijke afvalstoffen.</p>	<p>Binnen de woonruimte of het woongebouw dient een lucht- en waterdicht rioleringsstelsel aanwezig te zijn.            In plaats van aansluiting op het openbaar riolerings- net kan als alternatief systeem worden genoemd het lozen op open water via een septictank.            Het voorgaande is op zelfstandige en onzelfstandige woonruimte alsmede op woonwagens en standplaat- sen van toepassing (art. 3.111 en 3.112 Bbl). Opgemerkt dient te worden dat een zgn. chemisch toilet als roerend dient te worden aangemerkt (geen aansluiting op een (drink)watervoorziening en rioleringsstelsel).</p>
<p>2. Er is geen mogelijkheid tot toevoer van verse lucht en afvoer van binnenlucht van de toiletruimte, het vertrek waarin de kook- gelegenheid zich bevindt, het hoofd woon- vertrek, het slaapvertrek of de badruimte, als bedoeld in de paragrafen 3.3.2 en 3.3.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving</p>	<p>In een verblijfsruimte, toiletruimte en badruimte dient luchtverversing mogelijk te zijn door middel van toevoer van verse lucht en afvoer van binnen- lucht.            De afvoer van binnenlucht dient bij een toilet- of badruimte rechtstreeks naar buiten plaats te vinden. Voor de toevoer van buitenlucht en de afvoer van binnenlucht van en naar een verblijfsruimte is indirecte aan- en afvoer ook toegestaan, bijvoorbeeld via een andere verblijfsruimte of een verkeersruimte. De genoemde tekortkoming heeft uitsluitend betrekking op het wel of niet aanwezig zijn van ventilatiemogelijkheden als bedoeld in art. 3.66, 3.67 en 3.71 lid 2 en 4 Bbl.</p> <p><b><i>Onvoldoende ventilatie komt aan de orde in Categorie C onder punt [1].</i></b></p>
<p>3. Er is geen daglichttoetreding in het hoofd- woon- of het slaapvertrek, als bedoeld in paragraaf 3.3.6 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.</p>	<p>Bedoeld wordt hier dat in de genoemde vertrekken in het geheel geen daglichttoetreding plaatsvindt als bedoeld in paragraaf 3.3.6 Bbl. Onvoldoende daglichttoetreding komt aan de orde in Categorie C onder punt [5].</p>
<p>4.a. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, niet een toiletruimte als bedoeld in paragraaf 3.5.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving die is voorzien van een toiletpot die is aangesloten op de voorziening van</p>	<p>Om een perceel(sgedeelte) als woonruimte aan te kunnen merken dient er ten minste een afsluitbaar (al dan niet gemeenschappelijk) toilet aanwezig te zijn (paragraaf 3.5.2 Bbl).</p> <p>Een toiletruimte dient een minimale</p>

<p>afvalwater en faecaliën, en van een water- spoeleinrichting die is aangesloten op de drinkwatervoorziening.</p> <p>4b. Er is ten behoeve van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, niet een toiletruimte, als bedoeld onder a.</p>	<p>vloeroppervlakte te hebben van 0,64 m<sup>2</sup>, met een breedte van ten minste 0,6 meter en een hoogte boven de vloer van ten minste 2 meter. De oppervlakte wordt gemeten op vloerniveau.</p> <p>Zelfstandige woonruimte: Op grond van het Bbl, behoeft het eigen toilet niet per definitie binnen de woonruimte of het woon- gebouw aanwezig te zijn, maar kan deze ook bijvoorbeeld in de buitenberging zijn gesitueerd.</p> <p>Onzelfstandige woonruimte: Een gemeenschappelijk toilet dient, op grond van het Bbl, uitsluitend bereikbaar te zijn via één of meer besloten gemeenschappelijke verkeersruimten.</p> <p>Woonwagen/standplaats: In de woonwagen of in een op de standplaats gelegen gebouw dient ten minste een afsluitbare toiletruimte aanwezig te zijn.</p>
<p>Zeer ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. A)</p>	
<p>Zeer ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. A)</p>	<p>Omschrijving/toelichting</p>
<p>5a. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, geen wasgelegenheid (een bad, douche of wastafel) aanwezig dat, onderscheidelijk die, is aangesloten op de voorziening voor afvalwater en fecaliën en voorzien van een kraan die is aangesloten op de drinkwater- voorziening.</p> <p>5b. Er is ten behoeve van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, geen wasgelegenheid, als bedoeld onder a.</p>	<p>Ten behoeve van de woonruimte is er ten minste aanwezig: een bad, douche of wastafel die is aangesloten op het rioleringsstelsel en voorzien is van een daarboven geplaatste koudwaterkraan die is aangesloten op de drinkwatervoorziening.</p> <p>De genoemde minimale eisen gelden voor zowel een zelfstandige woonruimte, een onzelfstandige woonruimte en een woonwagen of standplaats. Bij niet zelfstandige woonruimte dient minimaal een gemeenschappelijke badruimte aanwezig te zijn. Met aparte wordt hier de ruimte bedoeld, het gebruik kan gemeenschappelijk zijn.</p> <p>Een badruimte of wasgelegenheid mag samengevoegd zijn met een toiletruimte. Een toiletruimte kan dus als badruimte worden aangemerkt, als deze ten minste ook is voorzien van een wastafel. Een toiletruimte met een fonteintje is geen badruimte. Een wastafel in een andere ruimte, bv. in een slaapkamer, kan als wasgelegenheid worden aangemerkt. Een keuken met aanrecht kan (mede uit oogpunt van hygiëne) niet als wasgelegenheid/ badruimte worden aangemerkt.</p> <p>Een douchecabine die is aangesloten op het rioleringsstelsel en de drinkwatervoorziening, dient als badruimte te worden aangemerkt, ongeacht in welke ruimte deze is geplaatst. Indien een douche- cabine als aparte badruimte wordt aangemerkt dient deze ook aan de daaraan te stellen ventilatie-eisen te voldoen. Is de douchecabine in een aparte ruimte geplaatst dan dient deze ruimte aan de voor een badruimte te stellen eisen te voldoen. Een aparte badruimte dient afsluitbaar te zijn.</p> <p>De oppervlakte wordt gemeten op vloerniveau.</p>

Zeer ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. A)	Omschrijving/toelichting
<p>6. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, niet een opstelplaats voor een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel als bedoeld in paragraaf 3.5.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, voorzien van een aanrecht met een spoelbak die is aangesloten op de voorziening voor afvoer van afvalwater en fecaliën en van een kraan die is aangesloten op de drinkwatervoorziening.</p>	<p>Een kookgelegenheid (het kunnen bereiden van spijzen) dient volgens art. 3.94 lid 1 en 3.95 Bbl ten minste te bestaan uit een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel in een besloten ruimte.</p> <p><i>Minimale eisen bij woonruimte:</i> Ligging binnen de woonruimte. De minimale afmeting van de opstelplaats voor een aanrecht is 0,7 meter lang en 0,4 meter breed. Aanrecht dient voorzien te zijn van een spoelbak die is aangesloten op het rioleringsstelsel met boven de spoelbak een kraan die is aangesloten op de drinkwatervoorziening. De minimale afmeting van de opstelplaats voor een kooktoestel is 0,4 x 0,4 m.</p> <p><i>Aanvullende eisen bij gemeenschappelijk gebruik:</i> Ligging in een besloten gemeenschappelijke ruimte. Aan minimale afmetingen worden dezelfde eisen gesteld als aan woonruimte.</p> <p><i>Eisen bij woonwagens of standplaatsen:</i> In een woonwagen of in een op de standplaats bevindend gebouw, dient een kookgelegenheid aanwezig te zijn. Er dient minimaal een aanrecht met spoelbak en een opstelplaats voor een kooktoestel aanwezig te zijn (aanrecht voorzien van spoelbak en aangesloten op rioleringsstelsel en drinkwater- voorziening). Aan minimale afmetingen worden dezelfde eisen gesteld als aan woonruimte.</p>
Zeer ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. A)	Omschrijving/toelichting
<p>7. De toegang tot de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, of de toegang van een op de gemeenschappelijke ruimte uitkomend vertrek van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, is niet afsluitbaar.</p>	<p>Het gaat hier om het afsluitbaar zijn van deuren en ramen die de grens vormen tussen de gemeenschappelijke ruimten en de privéruimten en/of die de grens vormen tussen binnen en buiten. Deze afsluiting dient zodanig te zijn dat bij afwezigheid van de bewoner de zelfstandige woonruimte ofwel, bij een onzelfstandige woonruimte, het privégedeelte niet door derden betreden kan worden.</p> <p>Dit houdt in dat de toegangsdeur(en) van de zelfstandige woonruimte en de toegangsdeur(en) van de privéruimten van de niet zelfstandige woonruimte aan twee zijden afsluitbaar dienen te zijn. Alle overige deuren en ramen die de grens vormen tussen gemeenschappelijke- en privéruimten en tussen binnen en buiten dienen ten minste aan de binnenzijde afsluitbaar te zijn. De zich binnen het privégedeelte bevindende binnendeuren behoeven niet afsluitbaar te zijn.</p> <p>Als de toiletruimte, die uitsluitend tot de zelfstandige of tot de onzelfstandige woonruimte behoort, buiten de woonruimte is gelegen (bijvoorbeeld op de gemeenschappelijke overloop) dan dient de deur aan twee zijden afsluitbaar te zijn.</p> <p>Bij een onzelfstandige woonruimte wordt het woongenot minder erg geschaad,</p>

Zeer ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. A)	Omschrijving/toelichting
<p>8. De woonruimte is, als gevolg van de toestand waarin de fundering van de woning, het chassis van de woonwagen, de bodem van de standplaats voor de woonwagen, de muren van de woning, de wanden van de woonwagen, het dak, de trappen, de vloeren, de schoorstenen, de balkons, de galerijen of de balustrades zich bevinden, door het daarmee gepaard gaande gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners ongeschikt voor bewoning.</p>	<p>De opsomming is niet cumulatief. Bij aanwezigheid van slechts een van de genoemde situaties kan reeds van een ernstig gebrek of tekortkoming worden uitgegaan.</p>

## 4.2 CATEGORIE B - ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte

Ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. B)	Omschrijving/toelichting
<p>1. Met betrekking tot de woonruimte geldt een plicht tot het treffen van voorzieningen op grond van een besluit krachtens artikel 13 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom wegens overtreding van het bepaalde bij of krachtens artikel 4.3, eerste lid, onder a, 5.1, eerste lid, onder a, of 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet, of 13 van de Woningwet, voor zover de desbetreffende voorzieningen nog niet zijn getroffen en voor zover de aan de plicht tot het treffen van die voorzieningen ten grondslag liggende gebreken of tekortkomingen het woongenot van de gehuurde woonruimte ernstig schaden</p>	
<p>2. In keuken, woon- of slaapvertrekken is als gevolg van de bouwkundige staat van de woonruimte sprake van condensatie, doorslaand of optrekkend vocht, waardoor zich zodanige schimmelvorming of houtrot in balken of vloerdelen voordoet, dat de bruikbaarheid van deze vertrekken ernstig is aangetast.</p>	<p>Het gebrek is ernstig als er sprake is van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrijwel constant aanwezige vocht- en schimmelvorming op wanden/plafonds/vloeren en/of</li> <li>• door houtrot aangetaste balken, vloerdelen, plinten of kozijnhout.</li> </ul> <p>De vocht- en schimmelvorming heeft zich verspreid over meerder ruimten en de ruimte is bijna onbruikbaar. Voor plaatselijke schimmelvorming, zie CV1. Het gaat dan uitsluitend om de keuken en/of woon- of slaapvertrekken. De badruimte is opgenomen in Categorie C ( uitgebreide lijst) onder Nb3.</p>
<p>3. De bruikbaarheid van de woonruimte is ernstig belemmerd ten gevolge van lekkage van de buitenschil van de woonruimte waardoor hemelwater de woonruimte binnendringt.</p>	<p>In principe dient een tot bewoning bestemd gebouw of woonwagen wind- en waterdicht te zijn (paragraaf 3.3.1 Bbl).</p>
<p>4. Vanwege de bouwkundige staat van het afvoerkanaal voor de hoofdverwarming is sprake van een zodanig gebrekkige afvoer van de rook- of verbrandingsgassen, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.</p>	<p>Het onvoldoende functioneren van het afvoerkanaal voor rook- en verbrandingsgassen kan ophoping van giftige gassen tot gevolg hebben en levert daardoor direct gevaar op voor de gezondheid van de bewoner (paragraaf 3.3.4 Bbl).</p> <p>Door analyse van de lucht in de woonruimte kan worden vastgesteld of er sprake is van gevaar voor de gezondheid.</p>

5. Er is door verzakking een zodanige scheefstand van buitenmuren van de woning of van buitenwanden van de woonwag en dan wel sprake van een zodanige helling van vloeren of een zodanige toestand van plafonds of binnenwanden dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.

Bij dit gebrek wordt met zodanige scheefstand of helling in het algemeen verstaan een scheefstand of helling van 15 mm of meer per m<sup>2</sup>.

De hier genoemde gebreken dienen cumulatief aanwezig te zijn. Bij meer dan één gebrek is reeds sprake van cumulatie van gebreken. Indien bijvoorbeeld sprake is van een zodanige helling van de vloeren dan dient verder aangetoond te worden dat sprake is van klemmende deuren of ramen en/of (zet) scheuren in de muren.

Opgemerkt wordt dat bij aanwezigheid van slechts één van de genoemde gebreken er wel sprake kan zijn van een gebrek als bedoeld onder Categorie C.

6. Het rioleringsstelsel functioneert niet of zodanig, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.

Een woonruimte of woongebouw (woonwag en of standplaats) moet een voorziening hebben voor de afvoer van huishoudelijke afvalstoffen die is aangesloten op het openbaar riool of alternatief verwarmingssysteem (paragraaf 3.7.4 Bbl). Onder rioleringsstelsel wordt verstaan het geheel in de woonruimte of het woongebouw aanwezige leidingstelsel voor de afvoer van afvalwater en fecaliën tot aan de perceelsgrens of het openbaar riool.

Opgemerkt wordt dat het ontstoppen als gevolg van een technisch gebrek, op grond van de regelgeving tot de verplichting van de verhuurder dient te worden aangemerkt (artikel 7:204-7:210 BW).

7. Er treedt vanwege het feit dat de direct boven de bodem liggende vloer niet afsluit, een voortdurende en zodanige stankoverlast binnen de woonruimte op dat de bewoonbaarheid ernstig wordt geschaad.

In de woonruimte moet vrijwel permanent stankoverlast aanwezig zijn die typerend is bij onvoldoende bodemafsluiting.

8. Er is sprake van een zodanige cumulatie van onderhoudsgebreken, zoals: zeer slechte toestand van het buitenschilderwerk bij alle gevels, ernstige houtrot in kozijnen en ramen, slechte staat van voeg- en metselwerk van de gevels, ernstige kierende buitendeuren en-ramen en zeer slechte staat van het dak, goten, overstekken en schoorstenen, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.

Bij meer dan één gebrek kan er reeds sprake zijn van een cumulatie van gebreken, die de bewoonbaarheid ernstig schaadt. Het betreft in principe alleen casco-gebreken.

Opgemerkt wordt dat bij de aanwezigheid van slechts één van de genoemde gebreken er sprake kan zijn van een gebrek als bedoeld in Categorie C.

## 4.3 CATEGORIE C - overige ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte zelf

De woonruimte vertoont een gebrek dat of een tekortkoming die:

- a. niet behoort tot de gebreken of tekortkomingen bedoeld in de categorieën A en B, en
- b. het woongenot ernstig schaadt, waarvan bijvoorbeeld sprake is bij:

Overige ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. C)	Omschrijving/toelichting
<p>[1] onvoldoende mogelijkheid tot ventilatie van toilet, kookgelegenheid, bad- of doucheruimte of woon- of slaapvertrek waardoor ernstige stank- en vochtoverlast ontstaat;</p>	<p>De Huurcommissie hanteert de volgende minimale eisen aan de luchttoevoer en -afvoer van toilet, badruimte en verblijfsruimten op grond van art. 3.66, 3.67 en 3.71 lid 2 en 4 Bbl.</p> <p><i>Toilet:</i> minimale luchttoevoer en -afvoer 7 liter per seconde, ofwel 25,2 m<sup>3</sup>/h. Luchtafvoer vindt rechtstreeks naar buiten plaats.</p> <p><i>Badruimte of gecombineerde toilet/badruimte:</i> minimale luchttoevoer en -afvoer 14 liter per seconde, ofwel 50,4 m<sup>3</sup>/h. Luchtafvoer vindt rechtstreeks naar buiten plaats.</p> <p><i>Verblijfsruimte waarin het kooktoestel is geplaatst:</i> minimale luchttoevoer en -afvoer 21 liter per seconde, ofwel 75,6 m<sup>3</sup>/h. Luchtafvoer vindt rechtstreeks naar buiten plaats.</p> <p><i>Overige verblijfsruimten:</i> minimale luchttoevoer en -afvoer 0,7 liter per seconde per vierkante meter vloeroppervlakte met een minimum van 7 liter per seconde, ofwel 25,2 m<sup>3</sup>/h. Aan- en afvoer van lucht mag indirect via een binnenruimte of verkeersruimte plaatsvinden.</p> <p><b><i>Opgemerkt wordt dat van dit gebrek/tekortkoming in dit kader pas sprake is indien er stank- en/of vochtoverlast (veelal in combinatie met schimmel- vorming) plaatsvindt als gevolg van onvoldoende ventilatiemogelijkheden.</i></b></p>
<p>[2] een verwarmingsinstallatie die onvoldoende warmteafgifte in een of meer verwarmde vertrekken van de woonruimte levert zodat adequate verwarming voor het gebruik waartoe dat vertrek of die vertrekken bestemd is of zijn, niet mogelijk is</p>	<p>Uitgangspunt is de feitelijk gehuurde situatie of de bij ingang van de verhuring bedoelde bestemming van de diverse ruimten. In elk geval behoort de temperatuur te worden gehaald die is berekend ten tijde van de aanleg van de installatie.</p>

In het algemeen zal de Huurcommissie aansluiting zoeken bij de geldende normen. Bij een buiten-temperatuur van -10 C° dienen de onderstaande temperaturen te kunnen worden gehandhaafd van alle te verwarmen ruimten:

Woonkamer	20 C°
Keuken	20 C°
Toilet	15 C°
Entree	15 C°
Overloop	15 C°
Slaapkamer	18 C°
Badkamer	22 C°

Eventuele wijzigingen die door de huurder gedurende de huurtijd zijn aangebracht (bijv. het samenvoegen van vertrekken) en die van invloed zijn op een goede werking van de installatie, dienen buiten beschouwing te worden gelaten.

[3] voortdurende ernstige geluidsoverlast van tot de woonruimte of het woongebouw behorende technische installaties;

(paragraaf 4.3.2, art. 4.107 en 4.108 Bbl)

Van ernstige geluidsoverlast ten gevolge van de technische installaties (in geval van een toilet met waterspoeling, een kraan, een mechanisch ventilatie-systeem, een warmwatertoestel, een installatie voor het verhogen van waterdruk of een lift) is slechts sprake indien het karakteristieke installatie-geluids-niveau LI,A,k, bepaald volgens NEN 5077, in een op een aangrenzend perceel gelegen verblijfsgebied, bij in werking zijn van de betreffende installatie, hoger is dan 30 dB.

Van ernstige geluidsoverlast ten gevolge van de technische installaties behorende tot de woning (in geval van een mechanische voorziening voor luchtverversing, warmteopwekking of warmterugwinning) is slechts sprake indien het karakteristieke installatie-geluidsniveau LI,A,k, bepaald volgens NEN 5077, in een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte van de gebruiksfunctie, bij in werking zijn van de betreffende installatie, hoger is dan 30 dB.

Van ernstige geluidsoverlast ten gevolge van de technische installaties behorende tot de woning (in geval van een toilet met waterspoeling, een kraan) is slechts sprake indien het karakteristieke installatie-geluidsniveau LI,A,k, bepaald volgens NEN 5077, in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie, bij in werking zijn van de betreffende installatie, hoger is dan 30 dB.

Het enkele feit van het niet voldoen aan de hiervoor aangegeven normering is nog geen ernstig gebrek of tekortkoming. Er dient daarnaast ook daadwerkelijk geluidsoverlast plaats te vinden.

<p>[4] ernstige lekkage in de woonruimte van aan- of afvoerleidingen van water;</p>	<p>Het gaat hierbij om lekkages in de woonruimte van aan- of afvoerleidingen van water in de woonruimte en/of aan- of afvoerleidingen van water die gelegen zijn in aangrenzende of omliggende woonruimten en/ of vertrekken.</p>
<p>[5] onvoldoende daglichttoetreding in het hoofdwoonvertrek;</p>	<p>In het Besluit bouwwerken leefomgeving worden voor de bestaande bouw minimale eisen gesteld aan de daglichttoetreding in het hoofdwoonvertrek. Uit het oogpunt van gezondheid dient de daglichttoetreding of het equivalente daglichtoppervlakte minimaal 0,5 m<sup>2</sup> te zijn.</p> <p>Daglichttoetreding naar het hoofdwoonvertrek mag zich in een inwendige scheidingsconstructie bevinden voor zover deze niet de scheiding vormt met een andere verblijfsruimte, toiletruimte, badruimte of bergruimte (dus wel indirect via bijvoorbeeld een serre, dichtgezet balkon, galerij, e.d.).</p> <p>Met equivalente daglichtoppervlakte wordt bedoeld dat belemmeringen in de genoemde oppervlakte van 0,5 m<sup>2</sup> zijn verwerkt (paragraaf 3.3.6 Bbl).</p> <p>Een uitzondering dient te worden gemaakt voor de woonruimte die is aangemerkt als rijksmonument en is ingeschreven in het rijksmonumentenregister als bedoeld in artikel 1.1. en artikel 3.3 van de Erfgoedwet of is aangewezen als rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht als bedoeld in artikel 2.34, vierde lid, van de Omgevingswet.</p> <p>Hierbij dient wel te worden bezien in hoeverre de bewoonbaarheid wordt geschaad.</p>
<p>[6] slechte staat van binnenmuren en plafonds in de vorm van ernstige scheurvorming of loslatend tot het gehuurde behorend pleister- werk;</p>	<p>De in dit gebrek genoemde scheurvorming in de binnenmuren kan het gevolg zijn van ongelijkmatige verzakking of scheefstand van het perceel en derhalve mogelijk een ernstig gebrek als bedoeld in Categorie B onder punt 5 zijn.</p> <p>Hieronder kan ook worden begrepen, vergaan pleisterwerk (al dan niet met onderliggend stucwerk) en loslatend (door of met toestemming van verhuurder aangebracht) wandtegelwerk.</p> <p>In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als het vergaan pleisterwerk of loslatend wandtegelwerk een aaneengesloten oppervlakte heeft van 0,25 m<sup>2</sup> of meer.</p>
<p>[7] onvoldoende geluidsisolatie van woning-scheidende binnenmuren, binnenwanden, vloeren of plafonds;</p>	<p>In paragraaf 4.3.4 van het Bbl worden geen nadere eisen gesteld voor geluidsisolatie (geluidsoverdracht) bij bestaande bouw. Daarom gaan we uit van de gestelde eisen voor nieuwbouw en passen daarop correcties toe. Daarbij moeten metingen en berekeningen worden uitgevoerd volgens de NEN 5077.</p> <p>Voor de beoordeling van de akoestische kwaliteit in bestaande bouw houden we de in het Bbl geldende karakteristieke lucht-geluidniveauverschil (DnT,A,k, volgens NEN 5077) aan, verminderd met 10 dB voor wanden en met 25 dB voor vloeren en plafonds. Het</p>

gewogen contact-geluidniveau ( $L_{nT,A}$ , volgens NEN 5077) dat is bepaald volgens de NEN 5077, wordt vermeerderd met 10 dB voor wanden en 25 dB voor vloeren en plafonds.

Dit betekent in de praktijk het volgende:

1. Als er aan minimaal één zijde een verblijfsruimte is, geldt:

Er is alleen sprake van een woningscheidende wand als:

- het karakteristieke lucht-geluidniveauverschil ( $D_{nT,A,k}$ ) lager is dan 42 dB en/of
- het verschil van het contact geluidsniveau ( $L_{nT,A}$ ) niet meer is dan 64 dB.

Er is alleen sprake van een woningscheidende vloer als:

- het karakteristieke lucht-geluidniveauverschil ( $D_{nT,A,k}$ ) lager is dan 27 dB en/of
- het verschil in contact geluidsniveau ( $L_{nT,A}$ ) niet meer zijn dan 79 dB is.

2. Als er aan geen enkele zijde een verblijfsruimte is, geldt:

Van onvoldoende luchtgeluidisolatie van een woningscheidende wand tussen twee besloten ruimten (geen verblijfsruimten) als:

- het karakteristieke lucht-geluidniveauverschil ( $D_{nT,A,k}$ ) lager is dan 37 dB en/of
- het verschil van het contact geluidsniveau ( $L_{nT,A}$ ) niet meer is dan 69 dB.

Er is alleen sprake van een woningscheidende vloer tussen twee besloten ruimten (geen verblijfsruimten) als:

- het karakteristieke lucht-geluidniveauverschil ( $D_{nT,A,k}$ ) lager is dan 22 dB en/of
- het verschil in contact geluidsniveau ( $L_{nT,A}$ ) niet meer is dan 84 dB.

3. Bij wanden tussen verblijfsruimten binnen dezelfde woning is sprake van onvoldoende geluidsisolatie als  $D_{nT,A,k}$  lager is dan 22 dB. Dit geldt ook voor scheidingswanden in geval van kamergewijze verhuur van niet-zelfstandige woonruimten, maar niet als de verblijfsruimten met elkaar in open verbinding staan of als de ene verblijfsruimte vanuit de andere rechtstreeks bereikbaar is via een deuropening.

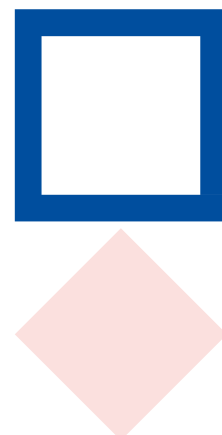
Het enkele feit dat een woningscheidende wand of vloer niet voldoet aan de hiervoor aangegeven normering betekent niet dat er sprake is van een ernstig gebrek of tekortkoming. Daarvoor moet ook daadwerkelijk geluidoverlast plaatsvinden.

<p>[8] gevolgschade aan het gehuurde van een inmiddels opgeheven gebrek, voor zover die het woongenot ernstig schaadt;</p>	<p>Het ene gebrek kan een ander gebrek tot gevolg hebben.</p> <p>Als voorbeeld kan worden genoemd: de gevolgen van lekkage en vochtoverlast (CV1 of CV2), zoals vergaan stucwerk en houtrot, mits deze verwijtbaar is aan de verhuurder. Bij de aanwezigheid van vochtkringen/schimmelplekken die groter zijn dan 0,25m<sup>2</sup>, zie CV1.</p> <p>Gevolgschade die is ontstaan als gevolg van het niet tijdig melden van het gebrek door de huurder aan de verhuurder, komt voor rekening van de huurder. Ook schade aan roerende zaken (bijvoorbeeld laminaat en behang) komt voor rekening van de huurder.</p>
<p>[9] ernstige vocht- of schimmelplekken als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht;</p>	<p>Een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte, toiletruimte of badruimte moet ter beperking van het binnendringen van vocht in de woonruimte of woongebouw, waterdicht zijn. Ditzelfde geldt ook voor de constructie die de scheiding vormt tussen de woonruimte of woongebouw en de kruipruimte.</p> <p>Opgemerkt wordt dat het in deze situatie expliciet gaat om de waterdichtheid van scheidingsconstructies tussen binnen/buiten. Het gaat hierbij enkel om de buitenschil. Dit gebrek is van toepassing als er een actieve lekkage aanwezig is van buitenaf.</p> <p>Bij optrekkend of doorslaand vocht zie CV1 of CV2.</p>
<p>[10] Er is sprake van een cumulatie van meerdere gebreken en tekortkomingen die ieder afzonderlijk bezien niet, maar gezamenlijk dan wel in combinatie met elkaar wel het woonge- not ernstig schaden.</p>	<p>Hier worden gebreken en tekortkomingen bedoeld die, als deze zouden worden beoordeeld, net niet ernstig genoeg zijn om tot huurverlaging te besluiten maar die gezamenlijk dan wel in combinatie met elkaar bezien, in zijn totaliteit wel als ernstig het woongenot schadelijke situatie dient te worden aangemerkt.</p>

#### 4.4 Aanvullende bepalingen voor woonwagens en standplaatsen

Ten aanzien van woonwagens en standplaatsen staan in bijlage II van het Bhw aanvullende bepalingen die hieronder staan weergegeven.

1. De combinatie huurwoonwagen op een huurstandplaats wordt in afwijking van artikel 1 van het besluit voor wat betreft het voorzieningenniveau als bedoeld onder 1, categorie A, aangemerkt als zelfstandige “woning”.
2. Indien er sprake is van de combinatie eigen woonwagen op een huurstandplaats, zijn de artikelen 1, 4 en 5 van onderdeel 1, categorie A, van overeenkomstige toepassing.
3. Onderhoudsgebreken of tekortkomingen, als bedoeld in artikel 8 van onderdeel 1, categorie A, of als bedoeld in onderdeel 1, categorie B of C, aan de eigen woonwagen kunnen niet van invloed zijn op de huurprijs van de standplaats.
4. Maatgevend voor de beoordeling is het tijdstip waarop de huurovereenkomst is ingegaan. Indien partijen in onderling overleg wijziging in de situatie hebben gebracht, geldt de gewijzigde situatie als uitgangspunt.



## Hoofdstuk 5 - Aanvullende C-lijst

De gebreken in de C-categorie zijn, anders dan de A- en B-categorieën, niet limitatief.<sup>18</sup> De Huurcommissie heeft bij de C-categorie de mogelijkheid gekregen om deze aan te vullen. Deze categorie C bestaat daarom uit twee delen: de overige ernstige gebreken en tekortkomingen zoals volgt uit Bijlage II Bhw en een aanvullende C-lijst, opgesteld en bijgehouden door de Huurcommissie. Het eerste deel is in het vorige hoofdstuk behandeld en de aanvullende C-lijst komt in dit hoofdstuk aan de orde.

De Huurcommissie zorgt ervoor dat deze aanvullende C-lijst regelmatig wordt bijgewerkt met gebreken die nog niet in de C-lijst zijn opgenomen, maar door maatschappelijke ontwikkelingen wel als gebrek zouden moeten worden aangemerkt.<sup>19</sup> Het volgende criterium geldt voor de Huurcommissie om een C-gebrek op te nemen: ' Ernstige gebreken en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte die het woongenot ernstig schaden maar die niet behoren tot de gebreken of tekortkomingen in de categorieën A en B '.

Als indeling van de aanvullende C-lijst is gekozen voor een opsomming per te onderscheiden bouwonderdeel. De inhoudsopgave is direct voorafgaande aan de aanvullende lijst opgenomen. In de linker kolom is de tekst van het betreffende gebrek of tekortkoming vermeld. En in de rechter kolom is een toelichting opgenomen ter verduidelijking van de omschreven gebreken en tekortkomingen.

---

<sup>18</sup> Bijlage II Bhw.

<sup>19</sup> De nota van toelichting bij het besluit van 6 februari 1999, Stb. 1999, 69.

## 5.1 Inhoudsopgave aanvullende lijst Categorie C

- A. Binnendeuren/kozijnen
- B. Binnenmuren/binnenwanden
- C. Brievenbussen
- D. Buitenkozijnen/ramen/deuren (van hout)
- E. Buitenkozijnen/ramen/deuren (van metaal/kunststof)
- F. Buitendeuren (in pandige woningtoegangsdeuren)
- G. Buitenmuren
- H. Vloeren
- I. Schuren en bergingen
- J. Erfafscheiding
- K. Hemelwaterafvoer
- L. Plafonds
- M. Riolering
- N. Sanitaire installaties
  - a. Keukenaanrecht
  - b. Douche-, bad-, wasruimte
  - c. Wastafels / fonteintjes
  - d. Toilet
- O. Glaswerk
- P. Schoorstenen/ventilatiekanalen
- Q. Technische installaties
  - a. Verwarmingsinstallatie
  - b. Elektrische installatie
  - c. Gasinstallatie
  - d. Drinkwater- en warmtapwaterinstallatie(s)
  - e. Liftinstallaties
  - f. Mechanische ventilatie
- R. Trappen
  - a. binnen
  - b. buiten
- S. Tuinen/toegangspaden
- T. Veranda/balkon/galerij
- U. Rookmelder
- V. Vochtoverlast
- X. Overige gebreken

## 5.2 Aanvullende lijst bij Categorie C

A. Binnendeuren/kozijnen	
A1. De binnendeur kan niet meer geopend/ gesloten worden ten gevolge van een bouwkundig gebrek.	Bijvoorbeeld als gevolg van gebroken scharnieren of gebroken of gescheurde stijl of losse onderdorpel. “
A2. De deur van een verblijfsruimte of badruimte ontbreekt.	Uit de situatie ter plaatse dient te blijken dat er feitelijk een deur aanwezig behoort te zijn.  Een uitzondering vormt de deur van de ruimte waar een geiser is ondergebracht en op voorschrift van het energiebedrijf is verwijderd.
B. Binnenmuren/Binnenwanden	
B1. Een binnenmuur staat (gedeeltelijk) los of is gescheurd, waardoor er gevaar voor omvallen en/of uitvallen van het metselwerk dreigt.	
B2. De houten binnenwand of separatiwand is niet meer stabiel met de omliggende constructie verbonden.	Dit kan ook van toepassing zijn op een voorzetwand die geheel of gedeeltelijk is losgelaten van de achtergelegen muur en als zodanig ernstige gebreken vertoont.
B3. Het deurkozijn is niet meer vast verbonden met de omliggende constructie.	Het kozijn staat los in de wand waarin het is opgenomen.
C. Brievenbussen	
C1. De brievenbus voldoet niet aan de eisen m.b.t. afmeting en de postlevering is daardoor gestaakt.	De huurder dient aan te tonen dat de postlevering is gestaakt in verband met het niet voldoen aan de minimaal vereiste afmeting van de brievenbus: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 26,5 cm lengte en 3,2 cm breedte (brievenbus in deur)</li> <li>• 38 cm lengte, 27 cm breedte en 15 cm hoogte (losse postkasten)</li> </ul>
D. Buitenkozijnen/ramen/deuren (van hout)	
D1. De deur of het raam kan niet meer worden geopend / gesloten als gevolg van een bouwkundig gebrek.	Bijvoorbeeld als gevolg van gebroken scharnieren of gebroken of gescheurde stijl of losse onderdorpel.
D2. Het verband tussen stijl en dorpel van de deur of het raam is verloren gegaan door houtrot.	
D3. Het hang- en sluitwerk van de deuren of ramen is losgekomen als gevolg van houtrot.	
D4. Het hang- en sluitwerk functioneert niet meer door een technisch gebrek.	Bijvoorbeeld gebroken scharnieren.

D5. Het kozijn/de deur/het raam is zodanig scheluw of klemt dat op een enkele plaats de aanslag- naad van de deur of het raam niet met tochtwerende voorzieningen is af te sluiten.	Deze situatie is door de huurder niet meer met eenvoudige tochtwerende middelen op te lossen. In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de naad 8 mm of meer bedraagt.
D6. Het kozijn/de deur/het raam schrankt zodanig dat de sluitnaad van de deur of het raam op een enkele plaats zodanig groot is dat deze met eenvoudige voorzieningen niet meer is af te dichten.	In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de sluitnaad 10 mm of meer bedraagt.
D7. De deur of het raam klemt zo ernstig dat het niet meer door middel van het aanwezige sluitwerk gesloten kan worden.	
D8. Het kozijn/de deur/het raam is zodanig door houtrot aangetast dat er hemelwater binnen-dringt.	Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt waterdichtheid vereist van uitwendige scheidingsconstructies.
D9. Van een schuifraam ontbreken de wissellatten, de belegstukken, de raamgewichten en/of zijn de katrollen defect.	Ook het gedeeltelijk ontbreken van wissellatten en belegstukken wordt hieronder begrepen indien dit ontbreken onvoldoende wind- en waterdichtheid tot gevolg heeft.
D10. De deur of het raam kan niet meer worden geopend waardoor in het vertrek geen ventilatie meer mogelijk is.	Bijvoorbeeld als gevolg van een technisch gebrek of vanwege door de verhuurder vastgeschilderde ramen of deuren.
D11. Er is onvoldoende aansluiting tussen het buitenkozijn of de buitenpui en de gevel waarin deze zich bevindt waardoor er een open verbinding aanwezig is met de buitenlucht of de spouw.	De opening/naad tussen gevelkozijn c.q. gevelpui en de aangrenzende gevel dient zodanig groot te zijn dat deze door de huurder niet meer met eenvoudige middelen is af te dichten. In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de opening/naad 8 mm of meer bedraagt.
D12. De doorvalbeveiliging in het gevelkozijn ontbreekt of is onvoldoende.	Indien de hoogte vanaf de vloer tot de onderkant van de opening in het gevelkozijn (veelal een beweeg- baar raam) minder dan 60 centimeter bedraagt, dient uit het oogpunt van veiligheid een zgn. doorvalbeveiliging aanwezig te zijn (art. 3.16 lid 2 Bbl). Dit geldt uiteraard niet voor een woonruimte of voor ramen op de begane grond.
<b>E. Buitenkozijnen/-ramen/-deuren (van metaal/ kunststof)</b>	
E1. De deur of het raam kan niet meer worden geopend als gevolg van een bouwkundig gebrek.	In feite houdt dit in dat het verband tussen stijlen en dorpels van beweegbare deuren en ramen niet meer geheel aanwezig is of dat het zich daarin bevindende glas los staat zodat gevaar voor uitvallen aanwezig is.
E2. Onderdelen van het hang- en sluitwerk van de deur/het raam zijn versleten en/of gebroken.	Het gevolg moet zijn dat de deur/het raam niet meer normaal geopend kan worden of niet meer afsluit- baar is.

<p>E3. Het sluitwerk van de deur/het raam heeft een zodanige speling dat deze niet meer kan worden afgesloten met gangbare tochtwerende voorzieningen.</p>	<p>In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de naad 5 mm of meer bedraagt. 5 mm (i.p.v. 8 zoals bij hout) omdat bij metalen of kunststof kozijnen minder eenvoudig voorzieningen voor tochtwering zijn aan te brengen dan bij houten kozijnen.</p>
<p>E4. Door roestvorming of veroudering van het kozijn/de deur/het raam wisselen de beweegbare profielen ten opzichte van de vaste profielen zodanig dat de aanwezige naad niet met gangbare tochtwerende voorzieningen is af te dichten.</p>	<p>In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de naad 5 mm of meer bedraagt. Dit wisselen kan het gevolg zijn van roestvorming (waardoor verdikking optreedt) en het vervolgens ontroesten (waardoor verdunning optreedt) en er op deze manier openingen tussen de profielen van de vaste en de draaiende delen optreedt.</p>
<p>E5. Door roestvorming van kozijn/deur/raam treedt er glasbreuk op als gevolg van deze roestvorming.</p>	
<p>E6. De deur/het raam kan niet meer worden geopend waardoor in het vertrek geen ventilatie meer mogelijk is.</p>	<p>Bijvoorbeeld als gevolg van een technisch gebrek of als vanwege de verhuurder de ramen of deuren zijn vastgeschilderd.</p>
<p>E7. Het metalen/kunststof kozijn is niet meer vast verbonden aan de omliggende constructie.</p>	
<p>E8. Er is onvoldoende aansluiting tussen het buitenkozijn of de buitenpui en de gevel waarin deze zich bevindt waardoor er een open verbinding aanwezig is met de buitenlucht of de spouw.</p>	<p>De opening/naad tussen gevelkozijn c.q. gevelpui en de aangrenzende gevel dient zodanig groot te zijn dat deze door de huurder niet meer met eenvoudige middelen is af te dichten. In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de opening/naad 8 millimeter of meer bedraagt.</p>
<p>E9. De doorvalbeveiliging in het gevelkozijn ontbreekt of is onvoldoende.</p>	<p>Indien de hoogte vanaf de vloer tot de onderkant van de opening in het gevelkozijn (veelal een beweegbaar raam) minder dan 60 centimeter bedraagt, dient uit het oogpunt van veiligheid een zgn. doorvalbeveiliging aanwezig te zijn (art. 3.16 lid 2 Bbl).</p> <p>Dit geldt uiteraard niet voor een woonruimte of voor ramen op de begane grond.</p>
<p>E10. De schuiven waarmee de ventilatieopeningen in gevelkozijnen of aan de bovenzijde van het glas, van een verblijfsruimte, geopend en gedicht kunnen worden zijn zodanig defect dat deze niet meer functioneren.</p>	<p>Het niet meer functioneren van de schuiven voor de ventilatieopeningen dient het gevolg te zijn van een gebrek waarvoor de verhuurder aansprakelijk is.</p> <p>Het gering en dagelijks onderhoud in de vorm van het regelmatig schoonhouden van dergelijke voorzieningen is voor rekening van de huurder.</p>
<p><b>F. Inpandige Woningtoegangsdeuren</b></p> <p>Het betreft hier de woningtoegangsdeuren en kozijnen die niet in directe verbinding staan met de buitenlucht (deze bevinden zich bijvoorbeeld in een gemeenschappelijke hal of trappenhuis).</p>	
<p>F1. De deur kan niet meer geopend/gesloten worden als gevolg van een bouwkundig gebrek.</p>	<p>Bijvoorbeeld als gevolg van gebroken scharnieren of gebroken of gescheurde stijlen aan de hangzijde.</p>

F2. Het verband tussen stijl en dorpel van de deur is verloren gegaan door houtrot (of bij metalen kozijnen door roestvorming).	
F3. Het hang- en sluitwerk van de deur is als gevolg van houtrot/roestvorming losgekomen.	
F4. Het kozijn/de deur is zodanig geschrinkt dat de sluitnaad zodanig groot is dat deze niet met eenvoudige middelen is af te dichten.	In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de naad 13 millimeter of meer bedraagt. Minder hoge eis dan bij een binnen/buiten situatie omdat hier wind- en waterdichtheid geen rol speelt.
F5. Het kozijn/de deur is zodanig scheluw dat de aanslagnaad zodanig groot is dat deze niet met eenvoudige middelen is af te dichten.	In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de naad 15 millimeter of meer bedraagt. Minder hoge eis dan bij een binnen/buiten situatie omdat hier wind- en waterdichtheid geen rol speelt.
<b>G. Buitenmuren</b>	
Het betreft hier buitenmuren van steenachtig materiaal inclusief de daarin opgenomen lateien, waterslagen en dakranden.	
G1. Over de volle hoogte van de gemetselde borstwering loopt een scheur, waardoor het verband in het metselwerk verloren is gegaan en er uitvallen van stenen dreigt.	
G2. Het metselwerk voor een stalen latei is door roestvorming zodanig verplaatst dat uitvallen van stenen dreigt.	Het betreft hier de vóór een stalen latei (d.w.z. aan de gevelkant) gemetselde rollaag of strekkenlaag.
G3. Losliggende stenen in het metselwerk die er uit kunnen vallen.	
G4. Doorgaande scheuren in het metselwerk waardoor vocht en tocht de woonruimte kan binnendringen.	
G5. Van betonlatei, waterslagen of dakrand zijn stukken los waardoor uitvallen mogelijk is en er een gevaarlijke situatie is.	Veelal veroorzaakt door roestvorming van de stalen wapening. De gevaarlijke situatie kan ook aanwezig zijn als de gebreken aan een naast- of bovengelegen woonruimte wordt geconstateerd.
<b>H. Vloeren</b>	
H1. De vloer van een of meer vertrekken helt als gevolg van scheefstand van de woonruimte.	Het betreft hier situaties dat de gehele woonruimte scheef staat. In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de helling van de vloer 15 mm of meer per meter bedraagt. Indien ook nog klemmende deuren of ramen en scheuren in muren dan mogelijk een ernstig gebrek als bedoeld in Categorie B, onder punt 5.
H2. De vloer veert bij belopen ernstig door als gevolg van verminderd draagvermogen van de daaronder gelegen (draag)constructie.	

H3. Tussen de vloer en de plinten is een naad ontstaan als gevolg van onvoldoende draagvermogen van de constructie.	Hier wordt de onder de vloer aanwezige draagconstructie bedoeld, bijvoorbeeld bij een houten vloer de onderliggende balklaag. In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de naad 20 mm of meer bedraagt.
H4. Van de houten vloer ontbreekt een deel van de vloerdelen.	In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als er 0,1 m <sup>2</sup> of meer vloerdelen ontbreken.
H5. De vloer geeft bij het belopen, als gevolg van gebreken in de constructie, geluidsoverlast in de vorm van kraken en wel zodanig dat het in vrijwel de gehele woonruimte hoorbaar is.	Het betreft hier geluidsoverlast van vloeren in de onderhavige woonruimte. Een dergelijk gebrek kan tevens ernstige geluidsoverlast veroorzaken in naast- of ondergelegen woonruimten.  Komt de geluidsoverlast vanuit een naast-, boven- of ondergelegen woonruimte of een andere aangrenzende ruimte, dan kan er een gebrek of tekortkoming als bedoeld in Categorie C [7] aanwezig zijn (onvoldoende geluidsisolatie van woningscheidende wanden/vloeren/ plafonds).
H6. De bevestigingsmaterialen (draadnagels/schroeven) van de houten vloerdelen komen bij het belopen van de vloer veelvuldig omhoog.	Houten vloerdelen dienen met de "hartzijde" naar boven op de balklaag te worden aangebracht om het loswerken van de bevestigingsmaterialen te voorkomen.
H7. De dekvloer dan wel de steenachtige draagvloer vertoont ernstige gebreken, waardoor de vloer eerst geëgaliseerd moet worden voordat de vloer bedekt kan worden.	In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de dekvloer of de steenachtige draagvloer over een oppervlakte van tenminste 1 m <sup>2</sup> niet egaal is én de diepte/hoogte van de oneffenheden ten minste 15 mm diep is.
H8. De houten vloer in andere ruimten dan keuken, woon- of slaapvertrek is zodanig door houtrot aangetast dat de bruikbaarheid van die ruimte(n) ernstig is aangetast.	Veelal gaat het hier om de houten vloer – inclusief vloerluis – op de begane grond boven de kruipruimte.  Indien de houten vloer in keuken, woon- of slaapvertrek als gevolg van condensatie, doorslaand of optrekkend vocht ernstig door houtrot is aangetast, kan er sprake zijn van een gebrek als bedoeld in Categorie B onder 2.
H9. Ernstig gescheurde en losliggende vloertegels over een oppervlakte van 0,25 m <sup>2</sup> of meer in woonkamer, keuken en badruimte voor zover door de verhuurder aangebracht.	
<b>I. Schuren, bergingen, garages</b>	
	Het betreft hier uitsluitend berg ruimten en garages die buiten de feitelijke woonruimte zijn gelegen maar wel tot het gehuurde behoren.
I1. De schuur, berging of garage is niet meer bruikbaar voor het doel waarvoor hij bestemd is door de technische staat waarin deze zich bevindt.	Onder een berging wordt ook verstaan een vaste berging op een balkon of een (buiten de feitelijke woonruimte gelegen en tot het gehuurde behorende) berging die zich bevindt in een kelderruimte.
I2. Er is instortingsgevaar van de schuur, berging of garage aanwezig.	

I3. De dakbedekking is niet waterdicht waardoor er lekkage van hemelwater plaatsvindt.

I4. De deur of het raam van de schuur, berging of garage is ernstig door houtrot aangetast of het hang- en sluitwerk is defect als gevolg van een technisch gebrek zodat de deur of het raam niet meer afgesloten kan worden.

#### J. Erfafscheiding

J1. De schutting, het hekwerk, het privacy scherm of de schansmuur, is ten gevolge van houtrot of ten gevolge van een andere oorzaak dermate onstabiel of van zodanige constructie en/of samenstelling, dat er een gevaarlijke situatie bestaat (omvallen).

De schutting/hekwerk/privacyscherm/schansmuur kan zowel van hout, steen of ander materiaal zijn. Omvalgevaar bij (erf)afscheidingen lager dan 1,35 m wordt in het algemeen niet zodanig gevaarlijk geacht dat dit een sanctie rechtvaardigt.

De verhuurder is niet verantwoordelijk voor het herstel van de erfafscheiding indien de huurder de erfafscheiding zelf heeft aangebracht dan wel de huurder verantwoordelijk is voor het herstel op grond van het Besluit kleine herstellingen (bijv. het vervangen van een kapotte plank, verven/beitsen).

De huurder is tevens verantwoordelijk voor het onderhoud indien hij, als opvolgend huurder, de erfafscheiding, die door de vorige huurder was aangebracht, met de daarbij behorende onderhouds- verplichting uitdrukkelijk heeft aanvaard. De huurder is niet verantwoordelijk voor het onderhoud indien een overnameverklaring tussen huurder en verhuurder ontbreekt.

#### K. Hemelwaterafvoer

K1. De hemelwaterafvoer vertoont zodanige gebreken dat hemelwater de woonruimte binnendringt (lekkage).

Het gaat hier om een technisch gebrek aan de hemelwaterafvoer zoals een geknikte of ingedeukte afvoer waardoor de capaciteit sterk is verminderd en de afvoer overloopt. Opgemerkt wordt dat het schoonhouden en ontstoppen van tot de woonruimte behorende goten, afvoerputten en leidingen in beginsel voor rekening van de huurder is (artikel 7:217 BW) voor zover niet te wijten aan een technisch gebrek.

K2. De regenwaterafvoer heeft geen waterslot waardoor ernstige stankoverlast optreedt in de woonruimte of in de bij de woonruimte behorende tuin, balkon of andere buitenruimte.

K3. De hemelwaterafvoer van het balkon of terras heeft geen waterslot waardoor ernstige stankoverlast optreedt op het bij de woonruimte behorende balkon of terras.

K4. De hemelwaterafvoer van het balkon of terras vertoont een zodanig gebrek dat er na regenval langdurig op vrijwel het gehele balkon of terras water blijft staan.

Het gaat hier om de situatie dat het balkon of terras voor lange tijd (meerdere uren) onbruikbaar is door het erop aanwezige regenwater.

<p>K5. De tot de woonruimte of het woongebouw behorende dakgoot en/of luifel is lek of loopt over als gevolg van een technisch gebrek.</p>	<p>De lekkage van de dakgoot, luifel of het overlopen van de goot dient zodanig te zijn (bijvoorbeeld boven de toegangsdeur) dat de daardoor ontstane overlast kan worden aangemerkt als een de bewoonbaarheid schadelend gebrek.</p>
<p><b>L. Plafonds</b></p>	
<p>L1. In de woonruimte zijn stukken uit het plafond gevallen waardoor de draagconstructie van het plafond (riet, steengaas, houten regels, etc.) zichtbaar is geworden.</p>	<p>In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als over een aaneengesloten oppervlakte van 0,1 m<sup>2</sup> of meer stukken uit het plafond ontbreken.</p>
<p>L2. Het plafond in de woonruimte is geheel of gedeeltelijk los van de achterliggende draagconstructie.</p>	<p>In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als het plafond over 1 m<sup>2</sup> of meer los is geraakt van de draagconstructie. De kans op uitvallen van delen van het plafond moet aanwezig zijn (gevaarlijke situatie).</p>
<p>L3. De afwerklaag van het plafond is nagenoeg over de gehele oppervlakte zodanig aangetast of vergaan dat dit door middel van normaal schilderwerk niet meer is te herstellen.</p>	
<p><b>M. Riolering</b></p>	
<p>M1. Delen van de riolering vertonen zodanige gebreken dat er lekkage van afvalwater in de woonruimte plaatsvindt.</p>	<p>Zie ook <a href="#">Categorie B</a>.</p> <p>Het betreft hier het rioleringssysteem binnen de woonruimte en de tot de woonruimte behorende kruipruimte die niet geheel waterdicht is.</p>
<p>M2. De riolering vertoont zodanige gebreken dat er terugvoer van afvalwater plaatsvindt.</p>	<p>Kan het gevolg zijn van onvoldoende afschot of onvoldoende of geheel geen beluchting van het rioleringssysteem. Bij meergezinswoningen wordt hieronder mede begrepen het terugstromen van afvalwater bij gebruik van de riolering door boven- of naastgelegen woonruimte.</p>
<p>M3. De riolering heeft zodanige gebreken dat er in de woonruimte of in het (gemeenschappelijk) trappenhuis ernstige stankoverlast van rioollucht waarneembaar is.</p>	<p>Stankoverlast kan het gevolg zijn van een technisch gebrek of tekortkoming. Bijvoorbeeld door een onjuist afschot van de riolering (te weinig, te veel of tegen afschot) kunnen bij gebruik daarvan de watersloten worden leeggezogen.</p>
<p><b>N. Sanitaire installaties</b> a. keukenaanrecht</p>	
<p>Na1 De gootsteenbak of spoelbak in het aanrecht is lek.</p>	<p>De gootsteen is lek en het herstel is niet eenvoudig zelf te doen. Als het gaat om herstellingen die wel zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden gedaan, is de huurder hiervoor verantwoordelijk (zie Besluit kleine herstellingen), Hieronder wordt ook een kraan verstaan die een lekkage bij/onder het aanrecht veroorzaakt.</p>
<p>Na2 Het aanrechtblad laat zichtbaar water door als gevolg van onvoldoende waterdichte aansluiting aan de wand of door scheurvorming in het blad.</p>	

<p>Na3 De wand boven de aanrecht en de wand achter de opstelplaats voor het kooktoestel is niet waterdicht afgewerkt waardoor de wand is aangetast door vocht.</p>	<p>De waterdichte afwerking boven de aanrecht bestaat veelal uit wandtegels tot een hoogte van 1,5 m, gemeten vanuit de vloer. Een waterdichte afwerking kan echter ook uit een ander materiaal bestaan dan wandtegels (glas, RVS).</p>
<p>Na4 De onderkasten c.q. het keukenblok is in dermate slechte staat dat het aanrechtblad onvoldoende gedragen wordt.</p>	
<p>Na5 Het van steenachtig materiaal vervaardigd aanrechtblad en/of gootsteenbak is door ouderdom en/of slijtage zeer ruw.</p>	<p>Bijv. als het bindmiddel (cement) tussen de granito-korrels is vergaan en/of de zgn. zetsteentjes in de aanrechtbak geheel of gedeeltelijk ontbreken en daardoor het aanrechtblad en/of gootsteenbak zodanig ruw is, -zodanig ruw is dat men zich eraan kan openhalen.</p>
<p>Na6 De aansluiting tussen de gootsteenbak en de daarop aangesloten aanrechtbladen en/of de aansluiting tussen de kraan en de daarop aangesloten aanrechtbladen zijn niet geheel waterdicht waardoor lekkage plaatsvindt.</p>	<p>De aanrechten die hier bedoeld worden, bestaan uit een losse spoelbak of gootsteenbak (kan uit diverse materialen bestaan) en daarop aangesloten losse aanrechtbladen en/of de aansluiting tussen de kraan en de daarop aangesloten aanrechtbladen. De aansluiting tussen de gootsteenbak en de aanrechtbladen dient waterdicht en glad te zijn afgewerkt. Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk (zie ook Besluit kleine herstellingen).</p>
<p>Na7 Het aanrechtblad van houtachtig materiaal is, door inwerking van vocht, zodanig aangetast dat de homogeniteit van het materiaal is tenietgegaan.</p>	<p>Een aanrechtblad van spaanplaat o.i.d. dat door vochtinwerking is uitgezet en waardoor de gebruiksfunctie is beperkt.</p>
<p>Na8 Het aanrechtblok is zodanig verouderd en versleten dat praktisch alle laden en deuren niet meer functioneren of sluiten.</p>	
<p>Na9 Onvoldoende ruimte tussen de (inbouw) kookplaat en de direct daarboven gelegen obstakels.</p>	<p>Uit zowel het oogpunt van brandveiligheid als het oogpunt van het veilig gebruik van de kookgelegenheid is voldoende ruimte noodzakelijk. Uitgesloten worden door de huurder aangebrachte obstakels boven de kookgelegenheid.</p> <p>In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstige tekortkoming als de vrije ruimte tussen de bovenzijde van het kooktoestel en de onderzijde van de bovenliggende obstakels (bovenkastjes, warm- waterapparatuur, etc.) minder is dan 60 cm. Het voorgaande geldt uitsluitend als er sprake is van een tot de woonruimte behorende kookgelegenheid of als de kookgelegenheid als een onroerende voorziening dient te worden aangemerkt.</p>

Na10 De tot het gehuurde behorende inbouw-apparatuur in de keuken is defect.

Het gaat hier om tot het gehuurde behorende inbouwapparatuur die onlosmakelijk deel uitmaakt van de keuken (bijvoorbeeld een (inbouw)vaatwasser, -oven, -kookplaat, -koel-/vriescombinatie of afzuigkap) en defect is vanwege een oorzaak die niet aan huurder kan worden toegerekend.

**N. Sanitaire installaties  
b. badruimte**

Nb1 De vloer van badruimte ligt niet op afschot waardoor water op de vloer blijft staan en er daardoor lekkage vanuit deze ruimte naar een andere naast- of ondergelegen ruimte plaatsvindt.

Manifeestert zich veelal in de vorm van optrekkend- of doorslaand vocht in een naast- of ondergelegen ruimte.

Nb2 De vloer en/of wand van de badruimte is onvoldoende waterdicht afgewerkt waardoor lekkage of vochtdoorslag van deze ruimte naar een andere ruimte plaatsvindt.

Lekkage vanuit de zgn. natte cel kan zich in een naast- of ondergelegen ruimte manifesteren in de vorm van vochtdoorslag en schimmelplekken.  
Deze naastgelegen ruimte kan zowel in de eigen woning als in een naast- of bovengelegen woning c.q. ruimte zijn gesitueerd.

Nb3 Op plafond en/of wanden van de badruimte is vrijwel constant vocht- en schimmelvorming aanwezig, veroorzaakt door condensatie van waterdamp als gevolg van onvoldoende ventilatiemogelijkheden of onvoldoende thermische kwaliteit van de constructiedelen.

Het betreft hier specifiek de badruimte. In het algemeen wordt door de Huurcommissie van een ernstig gebrek uitgegaan als de vocht- en/of schimmelvorming aanwezig is over een oppervlakte van 0,25 m<sup>2</sup> of meer (zie C1).

Opmerking: Er kan een combinatie van onvoldoende ventilatie en onvoldoende thermische kwaliteit van de constructie aanwezig zijn.

Nb4 De vloer van de badruimte ligt niet op afschot waardoor er, na gebruik ervan, over vrijwel de gehele vloer water blijft staan.

**N. Sanitaire installaties  
c. wastafels/fonteintjes**

Nc1 Door een technisch gebrek of door ouderdom laat de wastafel, de afvoer, de kraan of het fonteintje zichtbaar water door (lekt).

Nc2 De wastafel hangt in ernstige mate los van de wand als gevolg van een technisch gebrek.

Dit geldt zowel voor een wastafel als voor een fonteintje.

Nc3 Het zit- of ligbad heeft een zodanig ruw oppervlak of zodanig scherpe randen dat dit gevaar voor verwonding oplevert.

Het gevaarcriterium brengt mee dat hier een sanctie gerechtvaardigd is. Het betreft doorgaans, indien een dergelijk gebrek zich voordoet, een dermate oud bad dat vervanging noodzakelijk is.

N. Sanitaire installaties  
d. toilet

Nd1 Ernstige lekkage van de stortbak t.g.v. gebreken waarvoor verhuurder aansprakelijk is.

Nd2 Losstaande wc-pot of barsten in de wc-pot waardoor ernstige lekkage en/of ernstige stankoverlast optreedt.

Het losstaan van de wc-pot dient het gevolg te zijn van een gebrek waarvoor verhuurder aansprakelijk is.

Nd3 De stortbak en/of het binnenmechanisme van het toilet is defect.

Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk.

O. Glaswerk

Inclusief glas-in-loodramen

O1 De stopverf ontbreekt zodanig dat de ruit los staat en er hemelwater de woonruimte kan binnendringen en/of er gevaar aanwezig is voor het uitvallen van de ruit.

O2 Van de glas-in-loodramen is het glas gescheurd of eruit gevallen als gevolg van gebroken verbindingen, ontzette loodstrippen of uitgedroogd stopverf waardoor er vocht de woonruimte binnen kan dringen.

O3 Lekkage van het isolatieglas in een verblijfsruimten.

Lekkage via de afdichtingsprofielen van het isolatieglas dient zich te manifesteren in de vorm van condensatie in de luchtsponw van het isolatieglas waardoor het uitzicht in aanmerkelijke mate wordt beperkt.

P. Schoorstenen/ventilatiekanalen

P1 Het buitendaks deel van het ventilatie- en/of het schoorsteenkanaal of de kop van de schoorsteen is gescheurd waardoor het constructief verband verloren is gegaan en er gevaar aanwezig is voor uitvallende stenen of andere delen van de schoorsteen en/of hemelwater de woonruimte binnendringt.

Dit geldt zowel voor een ventilatie- of schoorsteen- kanaal van de woonruimte zelf als voor een ventilatie- of schoorsteenkanaal van het woongebouw waarvan de woonruimte deel uitmaakt en waarop deze is aangesloten.

In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als binnen de woonruimte vocht en schimmelvorming optreedt met een oppervlakte van 0,25 m<sup>2</sup> of meer voor vertrekken en 1 m<sup>2</sup> voor overige ruimten (zie CV1 en CV1).

P2 Onvoldoende functioneren van een tot de woonruimte behorend ventilatiekanaal of schoorsteenkanaal of een gemeenschappelijk ventilatiekanaal of schoorsteenkanaal waarop de woonruimte is aangesloten als gevolg van een technisch gebrek.

Het schoonhouden (vogelnesten!) en vegen van de individuele ventilatie- en schoorsteenkanaalen is in beginsel voor rekening en risico van de huurder (artikel 7:217 BW en Besluit kleine herstellingen).

<p>Q. Technische installaties a. verwarmingsinstallaties (individuele en collectieve installaties en warmtedistributiesystemen)</p>	<p>Voor zover de binnen de woonruimte aanwezige installatie(onderdelen) niet door de zittende huurder op eigen kosten is aangebracht. Daar waar dit wel het geval is, heeft de huurder ook de onderhoudsplicht met betrekking tot het door hem aangelegde gedeelte van de installatie.</p>
<p>Qa1 Door een aanwijsbaar technisch gebrek functioneert cv-installatie(en/of het warmtapwatergedeelte bij een combiketel) niet. Bijvoorbeeld een defect drukvat, circulatie- pomp.</p>	<p>Hier wordt bedoeld dat de installatie in het geheel niet meer functioneert door een technisch gebrek (uitgezonderd situaties zoals het niet tijdig bijvullen of ontluchten van de eigen installatie, hetgeen tot de onderhoudsverplichting van de huurder wordt gerekend).</p>
<p>Qa2 De kranen, radiatoren en/of leidingen laten waarneembaar water door (lekken).</p>	
<p>Qa3 Een radiatorkraan functioneert niet meer waardoor een verblijfsruimte, badruimte of een toiletruimte, voor zover deze voorzien zijn van op de cv. aangesloten radiatoren, niet meer adequaat verwarmd kan worden.</p>	<p>Het binnenwerk van de kraan is stuk. Het vervangen van een (eenvoudige) radiatorknop en het gangbaar houden van de radiatorkraan is voor risico en rekening van de huurder (zie Besluit kleine herstellingen).</p>
<p>Qa4 Het veelvuldig voorkomen van storingen aan de installatie als gevolg van ouderdom en/of technische gebreken.</p>	
<p>Q. Technische installaties b. elektrische installatie</p>	<p>Voor zover de binnen de woonruimte aanwezige installatie(onderdelen) niet door de zittende huurder op eigen kosten is aangebracht. Daar waar dit wel het geval is heeft de huurder ook de onderhoudsplicht met betrekking tot het door hem aangelegde gedeelte van de elektrische installatie.</p>
<p>Qb1 Er is sprake van een gevaarlijke situatie door losliggende leidingen en/of onvoldoende afscherming van bedrading.</p>	<p>Als de onderzoeker het gebrek niet visueel kan vaststellen, dan dient de gevaarlijke situatie te blijken uit een rapport dat is opgesteld door een onafhankelijk ter zake deskundige, zoals bijvoorbeeld het energiebedrijf of een erkend installatiebureau.</p>
<p>Q. Technische installaties c. gasinstallatie</p>	<p>Voor zover de binnen de woonruimte aanwezige installatie(onderdelen) niet door de zittende huurder op eigen kosten is aangebracht. Daar waar dit wel het geval is heeft de huurder ook de onderhoudsplicht met betrekking tot het door hem aangelegde gedeelte van de installatie.</p>
<p>Qc1 In de woonruimte is een duidelijke gaslucht waarneembaar, veroorzaakt door een gebrek aan een binnenleiding of aansluitpunten.</p>	<p>Niet hieronder begrepen is de aanwezigheid van een gaslucht als gevolg van bijvoorbeeld een uitgewaai- de waakvlam.</p>
<p>Qc2 De installatie vertoont dermate ernstige technische gebreken dat er een gevaarlijke situatie aanwezig is.</p>	

Q. Technische installaties  
d. Drinkwater- en warmtapwaterinstallatie(s)

Qd1 Onvoldoende warm water bij een gemeenschappelijke warmwatervoorziening, al dan niet in combinatie met een andere individuele of gemeenschappelijke warmwatervoorziening.

Een bouwwerk met een voorziening voor warm water heeft een voorziening voor warm water die de gezondheid niet nadelig beïnvloedt en voldoet aan de in NEN 1006 gestelde normen (art. 3.108 en 3.110 Bbl).

Bij een collectief distributienet dient het warm water bij het tappunt een temperatuur te hebben van ten minste 55 graden Celsius. Wordt deze minimale temperatuur niet (op elk moment) gehaald dan is sprake van onvoldoende warm water levering.

Qd2 Onvoldoende warm water bij een individuele warmwatervoorziening.

Paragraaf 3.7.3 Bbl schrijft voor dat een bouwwerk met een voorziening voor warm water een voorziening voor warm water heeft die de gezondheid niet nadelig beïnvloedt en voldoet aan de in NEN 1006 gestelde normen.

Bij een individuele cv/ww-installatie met daaraan gekoppeld een warmwatervoorziening (zgn. combiketel) wordt een hogere normering gehanteerd dan de normering die aan een gemeenschappelijke warmwatervoorziening wordt gesteld (minimaal 55 graden Celsius). Bij een individuele installatie dient het warm water bij het tappunt een temperatuur te hebben van ten minste 60 graden Celsius.

De capaciteit van de warmwatervoorziening is bepalend, die moet voldoende zijn om water van minimaal 60 graden Celsius te leveren.

Bij een individuele cv/ww-installatie kan de gebruiker veelal zelf de temperatuur van het warm water regelen. Als de capaciteit voldoende is, maar de gebruiker de temperatuurregelaar lager heeft gezet waardoor niet de benodigde capaciteit wordt gebruikt, is er geen sprake van een gebrek.

Qd3. Het leidingwater van de in pandige drinkwater- installatie in de woonruimte heeft op een tappunt een gemiddelde loodverontreiniging van meer dan 5 microgram per liter.

Tenzij loden leidingen visueel zichtbaar zijn, is het aan de verzoeker om aan te tonen dat sprake is van een te hoge concentratie van lood in het drinkwater.

De concentratie van lood in het drinkwater kan worden aangetoond door middel van de proportionele meetmethode. Deze methode staat beschreven in het memo 'Advies monsternamestrategie opsporen loden leidingen'<sup>20</sup> en houdt in dat gedurende een week een fractie van de hoeveelheid water die wordt gedronken (5%), bij de betreffende kraan verzameld en geanalyseerd op lood.

Vooruitlopend op een praktisch toepasbare manier om deze proportionele methode uit te voeren wordt ook een meting door een erkend laboratorium op basis van de RDT- of stagnatiemethode voldoende geacht om overschrijding van de 5 microgram per liter norm aannemelijk te maken.

Qd4. De drinkwaterinstallatie in het complex en/of de woning is zodanig aangebracht dat het water in de leidingen door opwarming gedurende langere tijd een temperatuur kan bereiken van meer dan 25 graden Celsius waardoor een verhoogde concentratie van de legionellabacterie kan ontstaan.

Het gaat in dit geval om drinkwaterleidingen die bijvoorbeeld in de directe nabijheid van cv-leidingen zijn aangebracht of door ruimten lopen die gedurende langere periode boven 25 graden Celsius worden verwarmd.

Besmettingsgevaar kan optreden daar waar het water wordt verneveld ook wel zgn. aërosolvormende tappunten, zoals een douche of een luchtbevochtiger.

Q. Technische installaties  
e. liftinstallaties

Qe1. Het veelvuldig voorkomen van ernstige storingen aan de liftinstallatie als gevolg van ouderdom en/of technische gebreken

Q. Technische installaties  
f. mechanische ventilaties

Qf1. De mechanische ventilatie werkt niet.

Hiervan is sprake als de mechanische ventilatie in het geheel niet werkt. Als de afzuigcapaciteit niet wordt gehaald en er schimmel aanwezig is, dan is er sprake van een C1 gebrek.

R. Trappen  
a. binnen

Ra1 De trap is onveilig doordat de leuning ontbreekt, is losgeraakt en/of gebroken of de leuningdragers zijn losgeraakt of ontbreken gedeeltelijk.

Het betreft hier zowel de trappen die binnen de woonruimte aanwezig zijn als de binnentrap waarmee de woningtoegangsdeur bereikt kan worden (gemeenschappelijke trapopgangen bij meergezinshuizen).

Een trap die een hoogte van meer dan 1 m overbrugt (1,5 m bij bestaande bouw) en met een helling groter dan 2:3, moet een leuning hebben (artikel 3.22 en 4.28 Bbl). De leuning moet op een hoogte tussen 80 cm en 1 m boven de treden worden geplaatst. Veiligheid en bruikbaarheid zijn volgens het Bbl altijd leidend (niet de esthetische waarde).

Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk (zie Besluit kleine herstellingen). Hiervan is ook sprake indien de oorzaak van het gebrek aan huurder kan worden toegerekend.

<sup>20</sup> Te raadplegen via <https://www.rivm.nl/documenten/memo-advies-monsternamestrategie-opsporen-loden-leidingen>

<p>Ra2 Van de trap zijn vijf of meer treden op de looplijn ernstig uitgesleten.</p>	<p>In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als vijf of meer van de treden op de looplijn 20 millimeter of meer zijn uitgesleten.</p>
<p>Ra3 Van de trap is van een of meer treden de wel afgebroken.</p>	<p>De "wel" van een traptrede is het gedeelte dat voor het stootbord uitsteekt ofwel de voorzijde van de trede.</p>
<p>Ra4 Door houtrot is van een of meer treden het draagvermogen onvoldoende geworden met als gevolg dat er een gevaarlijke situatie aanwezig is.</p>	
<p>Ra5 Van diverse treden van een stenen trap ontbreekt op de looplijn de plaatafwerking of tegels of zijn er stukken van de plaatafwerking of tegels afgebroken.</p>	<p>Met plaatafwerking wordt bedoeld de afwerking van de bovenzijde van de traptrede met bijvoorbeeld natuursteenplaten, betonplaten, traptredentegels, etc.</p>
<p>Ra6 De trap geeft bij het belopen, als gevolg van gebreken in de constructie, ernstige geluidsoverlast in de vorm van kraken en wel zodanig dat het in vrijwel de gehele woonruimte hoorbaar is</p>	<p>Het betreft hier geluidsoverlast van trappen in de onderhavige woonruimte.</p> <p>Een dergelijk gebrek kan bij meergezinshuizen tevens ernstige geluidsoverlast veroorzaken in naast- of ondergelegen woonruimten.</p> <p>Komt de geluidsoverlast vanuit een naast-, boven- of ondergelegen woonruimte of een andere aangrenzende ruimte dan kan er een gebrek of tekortkoming als bedoeld in Categorie C [7] aanwezig zijn (onvoldoende geluidsisolatie van woningscheidende wanden/ vloeren/ plafonds).</p>
<p>Ra7 Een algehele slechte staat van onderhoud van het gemeenschappelijk trappenhuis.</p>	<p>In het algemeen wordt van een de bewoonbaarheid ernstig schadelijke situatie uitgegaan als er een cumulatie van gebreken of tekortkomingen aanwezig is zoals: ontbreken van trapleuningen, afbladderen van het wit- en schilderwerk, het (gedeeltelijk) ontbreken van stuc/pleisterwerk aan muren en plafonds, ernstig uitgesleten traptreden, ontbrekende of afgebroken traptreden, vocht en schimmelvorming, lekkage van leidingen of van hemelwater, etc.</p>
<p>Ra8 De huisbel, intercom of deuropener bij de ingang van een gesloten trappenhuis ontbreekt of functioneert niet.</p>	<p>Paragraaf 3.7.10 Bbl schrijft voor dat er vanaf de (gemeenschappelijke) toegangsdeur een huisbel moet zijn die in de individuele woningen een waarneembaar signaal kan geven. Onder de huisbel wordt ook een (door verhuurder aangebrachte) huisbel verstaan die is gecombineerd met een intercom, een videosysteem en/of een automatische deuropener. Zie uitgebreide toelichting in Hoofdstuk 6.2.</p>

R. Trappen b. buiten	Trappen die aan weersinvloeden onderhevig zijn, inclusief tuintrappen.
Rb1 Van de buitentrap waarmee een hoogteverschil van meer dan 1,5 meter moet worden overbrugd om de woningtoegangsdeur te bereiken, ontbreekt de leuning.	Bijvoorbeeld een buitentrap of hellingbaan waarmee de bel-etage bereikbaar is. Bij overbrugging van een hoogteverschil van meer dan 1,5 meter is een leuning verplicht (art. 3.15 lid 3 en 4 Bbl).
Rb2 Het niveau van de bij de woonruimte behorende tuin is meer dan 0,22 meter of meer lager gelegen dan de vloer van de ruimte die toegang tot de tuin geeft en er een bloktrede of tuintrap ontbreekt.	In plaats van een bloktrede (bij een hoogteverschil van meer dan 0,22 meter) is een hellingbaan ook toegestaan mits deze geen grotere helling heeft dan 1:10 (is 0,1 meter per meter) en ten minste 70 cm breed is (art. 3.23 Bbl).
Rb3 De tuintrap overbrugt een niveauverschil van meer dan 1,5 meter en een leuning ontbreekt.	Bij overbrugging van een hoogteverschil van meer dan 1,5 meter is een leuning verplicht (art. 3.15 lid 3 en 4 Bbl).
Rb4. Van de aanwezige tuintrap zijn een of meer treden door houtrot/roestvorming onbruikbaar geworden en/of de aanwezige leuning is onvoldoende stabiel waardoor een gevaarlijke situatie aanwezig is.	Bij trappen dient een veilige begaanbaarheid voorop te staan.
Rb5 Van diverse treden van een stenen trap ontbreekt op de looplijn de plaatafwerking of tegels of zijn er stukken van de plaatafwerking of tegels afgebroken.	Met plaatafwerking wordt bedoeld de afwerking van de bovenzijde van de traprede met bijvoorbeeld natuursteenplaten, betonplaten, trapredetegels, etc.
S. Tuinen/toegangspaden	
S1 Door grondverzakking vallen gaten in de tuin of de buitenplaats met name langs de gevel, doordat de grond onder de funderingsbalk naar de kruipruimte wegzakt.	
S2 Gedurende langere tijd blijft er in de bij de woonruimte behorende tuin poelvorming bestaan als gevolg van verzakking van de grond en/of een onvoldoende waterdoorlatende ondergrond (bijvoorbeeld een leemlaag).	In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als er langdurige poelvorming optreedt over een kwart of meer van de oppervlakte van de tuin. Als door de huurder op eigen kosten een situatie is aangebracht die afwijkt van de oorspronkelijke situatie dan is dit voor rekening en risico van de huurder.
S3 Het tot de woonruimte behorende toegangspad is ongelijkmatig verzakt.	Een ongelijkmatige verzakking wordt geacht een gevaarsituatie met zich mee te brengen. Verhuurder is uitsluitend verantwoordelijk voor het oorspronkelijk in de verhuring begrepen toegangspas. Als door de huurder op eigen kosten een situatie is aangebracht die afwijkt van de oorspronkelijke situatie dan is dit voor rekening en risico van de huurder.
S4. De opstap vanaf het toegangspad naar de woonruimte of de schuur of berging is meer dan 0,22 meter en een bloktrede ontbreekt.	In plaats van een bloktrede is een hellingbaan ook toegestaan mits deze geen grotere helling heeft dan 1:10 (is 0,1 meter per meter) en ten minste 70 cm breed is (art. 3.23 Bbl).

## T. Veranda/balkon/galerij

- |  |  |
|--|--|
| T1. In de vloer van de veranda, het (bovengelegen) balkon of de (bovengelegen) galerij zijn waarneembaar scheuren aanwezig waardoor vocht de woonruimte binnendringt (lekkage).  |  |
| T2. De houten veranda-/balkon-/galerijvloer of onderliggende houten balken zijn zodanig door houtrot aangetast dat er een gevaar-situatie aanwezig is.   |  |
| T3. Van een tot de woonruimte behorende veranda/balkon/galerij/terras staat (een deel van) de stenen balustrade (borstwering) los en dreigt uit te vallen waardoor een gevaarsituatie ontstaat.  | Een sanctie wordt gerechtvaardigd geacht indien daardoor gevaar dreigt   |
| T4. Uit een bovengelegen balkon dreigen stukken steen of andere materialen te vallen waardoor een gevaarlijke situatie aanwezig is.  | Dit kan bijvoorbeeld voorkomen door het corroderen van het ijzerwerk in de gevel (zoals wapening), waardoor metselwerk, beton en/of ander steenachtige materiaal kan afbreken.                                       |
| T5. Uit het hekwerk van de veranda, het balkon of de galerij ontbreken spijlen of deze zijn met de hand te verwijderen.  | In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de opening 0,2 meter of meer bedraagt (gevaar van doorvallen).<br>Genoemde afmeting geldt op grond van hoofdstuk 3 afd. 3.2. artikel 3.17. Bbl. |
| T6. Door houtrot of roestvorming van liggers of staanders is het hekwerk onvoldoende verbonden met de muur of vloer. Met het gevolg dat er daardoor een gevaarlijke situatie aanwezig is.  |  |
| T7. De vloer van de bij de woonruimte behorende veranda of balkon ligt op tegenschot zodat er na regenval water op vrijwel de gehele vloer blijft staan.   | Het gaat hier om de situatie dat de veranda of het balkon voor lange tijd (meerdere uren) onbruikbaar is door het erop aanwezige regenwater.   |
| T8. Op de galerijvloer (gemeenschappelijke toegang tot de woonruimte) blijven na regen plassen staan.  | In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de plassen over een groot oppervlak en op een enkele punt dieper dan 10 mm zijn.  |
| T9. De hoogte van hekwerk of balustrade (borstwering) van de veranda, het balkon of de galerij (gemeten vanaf de bovenkant van de vloer tot bovenkant hekwerk) is minder dan de minimale eis van het Besluit bouwwerken leefomgeving.        | Uit oogpunt van veiligheid wordt in het Bbl 0,9 m als minimale eis gesteld (art. 2.24 Bbl).  |
| T10. De afwerklaag van de galerijvloer is zodanig slecht (gaten, loslatende tegels, ontbrekende tegels of delen van de afwerklaag, gladheid) met gevolg dat uitglijden of vallen bij het bereiken of verlaten van de woonruimte mogelijk is. | Gladheid ontstaan door veroudering of toepassing van ongeschikte materialen.   |

## U. Brandveiligheid

- U1 Er is sprake van een ernstige tekortkoming indien de vereiste rookmelder(s) volgens artikel 3.117 Besluit bouwwerken leefomgeving ontbreekt in een woonruimte of wanneer de vereiste rookmelder niet naar behoren functioneert.

Hierbij dient de geplaatste rookmelder(s) voorzien te zijn van een CE-markering op basis van de product- norm NEN-EN 14604. Bij rookmelders die zijn aangesloten op netstroom moet zijn voldaan aan de NEN-2555 norm.

Een gebrek is niet toe te rekenen aan de verhuurder indien lege batterijen de oorzaak zijn van het niet-functioneren van de rookmelder. De huurder is namelijk verantwoordelijk voor het vervangen van de batterijen. Een niet-functionerende rookmelder dient de huurder aan te tonen middels een deskundigen- rapport.

## V. Vochtoverlast

Het betreft hier een nadere onderverdeling van het laatste nulpunt van Categorie C "ernstige vocht- of schimmelplekken als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht." Zie ook punt 2 van Categorie B.

- V1 Ernstige schimmelvorming, vocht- en/of roetplekken als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht in een of meer van de tot de woonruimte behorende verblijfsruimten (inclusief de tot die ruimten behorende vaste kastruimte).

De binnen/buiten constructiedelen van een woon- ruimte dienen, ter beperking van het kunnen binnendringen van vocht van buiten, waterdicht te zijn. Dit geldt niet alleen voor het dak en de gevels maar ook voor de kruipruimte.

In het algemeen wordt door de Huurcommissie uitgegaan van een ernstig gebrek als de schimmel-, vocht en/of roetplekken een oppervlakte hebben van 0,25 m<sup>2</sup> of meer. Zie C8 voor gevolgschade.

- V2 Ernstige schimmelvorming en/of vochtplekken als gevolg van doorslaand of optrekkend vocht in tot de woonruimte behorende overige ruimten.

Het gaat hier om binnenbergingen, kelders, verkeersruimten, etc.

In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de schimmel- en/of vochtplekken een oppervlakte hebben van 1 m<sup>2</sup> of meer. Zie C8 voor gevolgschade.

- V3 Ernstige schimmel- en/of vochtoverlast door condensatie van waterdamp op het plafond, wanden en/of andere delen van een tot de woonruimte behorende verblijfsruimte

Vocht en schimmel dient het gevolg te zijn van een technische tekortkoming van de constructie of het uitvoeringsniveau van de woonruimte.

Bij schimmel- en vochtoverlast als gevolg van onvoldoende ventilatie zie onder [1] van Categorie C.

In het algemeen wordt door de Huurcommissie uitgegaan van een ernstig gebrek als de schimmel- en/of vochtplekken een oppervlakte hebben van 0,25 m<sup>2</sup> of meer.

- V4 Een tot de woonruimte behorende ruimte is door vochtproblemen niet meer (geheel) bruikbaar voor het doel waarvoor hij bestemd is.

Bijvoorbeeld een kelder waar veelvuldig water op de vloer staat. Met bestemming wordt niet het feitelijk gebruik door de huurder bedoeld maar de bestemming die bij aanvang van de verhuur tussen partijen is afgesproken of is bedoeld.

## X. Overige gebreken

- |   |  |
|---|--|
| <p>X1 De aanwezigheid van asbest in de woonruimte levert een gevaarlijke situatie op voor de gezondheid.</p>  | <p>De enkele aanwezigheid van hechtgebonden asbest is in beginsel geen gebrek. Indien dit asbest vrijkomt, door welke oorzaak dan ook, en schadelijke gevolgen heeft voor de gezondheid dan is wel sprake van een gebrek.</p> <p>De aanwezigheid van niet-hechtgebonden asbest in de woonruimte is in beginsel wel een gebrek.</p> <p>De huurder zal in beginsel zelf met een asbestinventarisatie rapport moet komen om aan te tonen dat de aanwezigheid van asbest een gevaarlijke situatie oplevert. Dit moet de huurder laten onderzoeken door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf.</p> |
| <p>X2 De aanwezigheid van ongedierte in de woonruimte levert een gebrek op indien het gehuurde als gevolg van de bouwkundige staat toegankelijk is voor ongedierte.</p> | <p>Het bestrijden van ongedierte komt in eerste aanleg voor rekening van huurder, voor zover hier geen noemenswaardige kosten aan verbonden zijn (Besluit kleine herstellingen). Van noemenswaardige kosten kan bijvoorbeeld sprake zijn indien de plaag zich niet beperkt tot de woning van de huurder en wegens verspreiding over andere woningen niet geïsoleerd kan worden bestreden.</p>  |
| <p>X3 De huisbel, intercom of deuropener bij de ingang van een gesloten trappenhuis ontbreekt of functioneert niet.</p>   | <p>Paragraaf 3.7.10 Bbl schrijft voor dat er vanaf de (gemeenschappelijke) toegangsdeur een huisbel moet zijn die in de individuele woningen een waarneembaar signaal kan geven.</p> <p>Onder de huisbel wordt ook een (door verhuurder aangebrachte) huisbel verstaan die is gecombineerd met een intercom, een videosysteem en/of een automatische deuropener. Zie uitgebreide toelichting in Hoofdstuk 6.2.</p>   |
| <p>X4 Warmteoverlast in de woonruimte (hittewoning)</p>   | <p>Dit gebrek geldt enkel voor nieuwbouwwoningen (woningen gebouwd op of na 1 januari 2021). Voor nieuwbouwwoningen wordt de warmteoverlast vastgesteld aan de hand van de TOjuli norm. Met de TOjuli wordt inzichtelijk gemaakt wat het risico op temperatuuroverschrijding is. De grenswaarde van de TOjuli is gesteld op 1,20. Hoe hoger het getal, hoe groter het risico op temperatuuroverschrijding. De huurder dient de overschrijding van de TOjuli norm aan te tonen met een deskundigenrapport.</p>  |



## Hoofdstuk 6 - Tijdelijke huurprijsverlaging

Als de Huurcommissie gebreken in de woning vaststelt die het woongenot ernstig schaden, dan doet de Huurcommissie een uitspraak over de vraag of de verhuurder de huurprijs volledig in rekening mag brengen (art. 16 Uhw). De wetgever heeft de Huurcommissie dus de bevoegdheid gegeven om bij een vastgesteld gebrek een tijdelijke huurprijsverlaging uit te spreken. Indien de Huurcommissie een gebrek constateert dat het woongenot ernstig schaadt dan geeft dit doorgaans aanleiding tot een tijdelijke huurprijsverlaging, tenzij sprake is van omstandigheden die een tijdelijke huurprijsverlaging niet rechtvaardigen. Dit betreft een tijdelijke verlaging van de huurprijs totdat het gebrek is verholpen.<sup>21</sup> Nadat de in de uitspraak vermelde gebreken zijn verholpen dan is de tijdelijke huurprijsverlaging van de huurprijs niet meer van toepassing vanaf de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin deze gebreken zijn hersteld.

### 6.1 Maximale tijdelijke huurprijsverlaging

De mate van verlaging van de huurprijs is afhankelijk van de ernst van de gebreken en in hoeverre het woongenot is geschaad. Ten aanzien van het uitspreken van tijdelijke huurprijsverlaging is door de wetgever artikel 6 Bhw toepasselijk verklaard. In deze bepaling staat beschreven wat de maximale huurprijsverlaging is dat de Huurcommissie kan toepassen op de vastgestelde/geldende huurprijs.<sup>22</sup> Wat betreft de maximale tijdelijke huurprijsverlaging die kan worden uitgesproken, wordt in artikel 6 Bhw een onderscheid gemaakt tussen de verschillende categorieën gebreken:

- Bij een gebrek in categorie A kan de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk maximaal verlagen tot 20% van de vastgestelde/geldende huurprijs.
- Bij een gebrek in categorie B kan de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk maximaal verlagen tot 30% van de vastgestelde/geldende huurprijs.
- Bij een gebrek in categorie C kan de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk maximaal verlagen tot 40% van de vastgestelde/geldende huurprijs.

<sup>21</sup> Artikel 6 lid 2 Bhw.

<sup>22</sup> Kamerstukken II, 2012/13, 33698, 3, p. 13-14.

Aan de Huurcommissie is de bevoegdheid toegekend om een minder vergaande tijdelijke huurprijsverlaging uit te spreken dan op grond van artikel 6 Bhw is toegestaan. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de mate van huurprijsverlaging afhankelijk is van de specifieke omstandigheden waarin de woonruimte verkeert. In de afgelopen jaren heeft de praktische uitwerking van deze bevoegdheid geleid tot uitvoeringsbeleid op dit gebied. Het uitgangspunt is dat de Huurcommissie bij een vastgesteld gebrek de maximale tijdelijke huurprijsverlaging uitspreekt, tenzij zich omstandigheden voordoen die een minder vergaande huurprijsverlaging rechtvaardigen.

## 6.2 Situaties waarbij een minder vergaande huurverlaging kan worden uitgesproken

Hieronder staan de situaties genoemd die onder bepaalde omstandigheden een minder vergaande huurverlaging kunnen rechtvaardigen. Een minder vergaande huurverlaging wordt niet gegeven wanneer de omstandigheden voor risico van de verhuurder komen. Bijvoorbeeld als de leverancier of aannemer een wanprestatie levert of dat de verhuurder afhankelijk is van de VvE. De percentages die hieronder zijn genoemd hebben betrekking op gebreken in de categorie C. Bij deze C-categorie kan de Huurcommissie de huurprijs tijdelijk maximaal verlagen tot 40% van de vastgestelde/ geldende huurprijs.

### 1. Het ernstige gebrek is gedeeltelijk hersteld

Indien de verhuurder het ernstige gebrek binnen zes weken gedeeltelijk heeft hersteld dan is er nog steeds sprake van een ernstig gebrek, maar kan het woongenot minder ernstig worden geschaad.

### 2. Verhuurder heeft reeds maatregelen getroffen

Wanneer de verhuurder het ernstige gebrek niet binnen zes weken heeft hersteld, maar wel maatregelen heeft getroffen zodat de ernst van het gebrek minder woongenot schadelijk is, dan kan er nog steeds sprake zijn van een ernstig gebrek, maar kan hierin voor de Huurcommissie een aanleiding worden gezien voor een minder vergaande tijdelijke huurverlaging.

### 3. Huurder werkt onvoldoende mee

Als de verhuurder het ernstige gebrek niet heeft kunnen herstellen, omdat de huurder onvoldoende meewerkt aan het herstel dan kan dit leiden tot een minder vergaande tijdelijke huurverlaging of mogelijk tot geen tijdelijke huurverlaging.

### 4. Huisbel, intercom en / of deuropener

Als er een ernstig gebrek is doordat de huisbel, intercom of deuropener ontbreekt of niet functioneert, dan zijn er situaties waarin het woongenot minder ernstig geschaad wordt. In situaties op de begane grond waarin de huisbel, intercom en/of deuropener ontbreekt of niet functioneert, spreekt de Huurcommissie geen verlaging uit. Als de huisbel én intercom en/of deuropener niet werken vanaf de eerste verdieping, kan de Huurcommissie aanleiding zien voor een verlaging tot 60% van de vastgestelde/geldende huurprijs. In het geval dat de deurbel, intercom en/of deuropener ontbreekt dan wel niet functioneert, kan de Huurcommissie aanleiding zien voor een verlaging tot 80% van de vastgestelde/geldende huurprijs.

### 5. Ventilatie

Als er een ernstig gebrek is door het ontbreken van ventilatie of doordat de wijze waarop geventileerd moet worden niet functioneert zoals bijvoorbeeld het defect zijn van een schuifje van een ventilatierooster, dan kunnen er situaties zijn waarin het woongenot minder ernstig wordt geschaad. De Huurcommissie kan daarin een aanleiding zien voor een minder vergaande tijdelijke huurverlaging. Als het vertrek indirect kan worden geventileerd, bijvoorbeeld via een andere ruimte geventileerd, dan kan een verlaging tot 60% van de vastgestelde/geldende huurprijs worden uitgesproken. Als het vertrek op een andere wijze bijvoorbeeld door een ventilatierooster geventileerd kan worden, dan kan er verlaagd worden tot 80% van de geldende huurprijs.

## 6. Buiten de woning en overige ruimten

Als het ernstige gebrek zich voordoet buiten de woonruimte (bijvoorbeeld de tuin of de schuur) of in een overige ruimte (bijvoorbeeld de kelder of de berging) dan kan het woongenot minder ernstig worden geschaad. Hierin kan voor de Huurcommissie aanleiding worden gezien om een verlaging uit te spreken tot 60% de vastgestelde/geldende huurprijs.

Bij een gemeenschappelijke overige ruimte, zoals bijvoorbeeld de hal of een trappenhuis, dan kan het woongenot minder ernstig worden geschaad. In zulke gevallen kan dit leiden tot een verlaging van 80% van de vastgestelde/geldende huurprijs. Hierop is een uitzondering, namelijk wanneer er een ernstig gebrek is aan de toegangsdeur van de woonruimte. In zo'n situatie geldt de maximale verlaging, namelijk tot 40% van de vastgestelde/geldende huurprijs.

## 7. Gevolgschade

Als de gevolgschade zich voordoet in een overige ruimte (bijvoorbeeld de kelder of de berging), dan kan het woongenot minder ernstig worden geschaad. In deze omstandigheid kan de Huurcommissie aanleiding zien tot een verlaging tot 60% van de vastgestelde/geldende huurprijs als het ernstige gebrek zich voordoet in vertrekken. En tot 80% van de vastgestelde/geldende huurprijs als het ernstige gebrek zich voordoet in overige ruimten.

## 8. Gebrek is eenvoudig op te lossen

Indien het ernstige gebrek volgens de Huurcommissie relatief eenvoudig is op te lossen door de huurder en/of wegens de lage kosten die volgens de Huurcommissie erbij komen kijken, kan de Huurcommissie hierin aanleiding zien voor een verlaging tot 80% van de geldende huurprijs bij vertrekken en bij overige ruimtes. Als het gebrek zich voordoet buiten de woning dan kan dit leiden tot een verlaging van 90% van de geldende huurprijs.

## 9. Riolstank

Als er sprake is van een ernstig gebrek vanwege rioolstank maar dit verspreidt zich niet tot de gehele woonruimte, dan kan de Huurcommissie, als dit zich beperkt tot het toilet en/of badkamer, hierin aanleiding zien voor een verlaging tot 60% van de vastgestelde/geldende huurprijs uitgesproken. Als de rioolstank zich beperkt tot het trappenhuis dan kan er een verlaging tot 80% van de vastgestelde/geldende huurprijs worden uitgesproken.

## 10. Functionaliteit van het geheel

Er is sprake van een ernstig gebrek maar dit gaat niet ten koste van de gehele functionaliteit, waardoor het woongenot minder ernstig geschaad wordt. Bijvoorbeeld als er een scharnier los is van een keukenkast, maar de keukenkast is nog bruikbaar of het aanrechtblad is niet meer goed, terwijl de rest van het keukenblok nog wel bruikbaar is. In deze omstandigheden kan de Huurcommissie aanleiding zien voor een verlaging tot 80% van de vastgestelde/geldende huurprijs.

## 11. De aard en omvang van het gebrek

In een specifieke situatie kan de aard en omvang van het geconstateerde gebrek leiden tot een minder vergaande huurverlaging. In deze omstandigheid kan de Huurcommissie aanleiding zien voor een verlaging tot 60% van de vastgestelde/geldende huurprijs. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn als het aanrechtblad van een keuken slecht is, maar niet het gehele keukenblok. Of als er sprake is van stankoverlast in overige ruimtes (minder frequent gebruik).

## 12. Langere duur van herstel of onderdelen die op maat gemaakt moeten worden

Er kan sprake zijn van situaties waarin herstel van een ernstig gebrek langer kan duren. Dit kan bijvoorbeeld doordat onderdelen op maat gemaakt moeten worden of omdat de oorzaak van het ernstige gebrek moeilijk vindbaar is. Dit geheel is afhankelijk van de acties die de verhuurder heeft aangetoond te hebben genomen. Deze omstandigheden kunnen voor de Huurcommissie aanleiding zijn voor een minder vergaande tijdelijke huurverlaging. Dit kan ertoe leiden dat bij vertrekken een verlaging tot 60% van de vastgestelde/geldende huurprijs wordt uitgesproken. En bij overige ruimtes tot 80% van de vastgestelde/geldende huurprijs.

## 13. Trapleuning

Als er sprake is van een ernstig gebrek vanwege het (gedeeltelijk) ontbreken van de trapleuning, dan kan dit minder woongenot schadend zijn. Dit is afhankelijk van de situatie of het ontbreken daarvan een gevaarlijke situatie oplevert. Als de gehele trapleuning ontbreekt en hierdoor is, volgens de onderzoeker van de Huurcommissie, sprake van een onveilige situatie, dan kan dit voor de Huurcommissie aanleiding zijn voor een verlaging tot 40% van de vastgestelde/geldende huurprijs. Als er een deel van de trapleuning ontbreekt, waarbij dit gedeelte noodzakelijk is volgens de onderzoeker van de Huurcommissie, dan kan dit aanleiding zijn voor een verlaging tot 80% van de vastgestelde/geldende huurprijs. Als (er een deel van) de trapleuning ontbreekt, maar er is volgens de onderzoeker van de Huurcommissie geen sprake van een gevaarlijke situatie bijvoorbeeld wanneer de trapleuning meer esthetische waarde heeft dan een functionele waarde, dan ziet de Huurcommissie geen aanleiding voor een verlaging van de huurprijs.

## 6.3 Meerdere gebreken in woning

Indien sprake is van meerdere ernstige gebreken in de woning dan kunnen verschillende huurkortingspercentages worden gehanteerd per geconstateerd gebrek. Indien dat het geval is dan zal het hoogste huurkortingspercentage van toepassing zijn totdat het desbetreffende gebrek, waarbij dat hoogste percentage hoort, is hersteld. Indien dit gebrek is hersteld en vervolgens het andere gebrek, met een lagere huurkortingspercentage, nog niet is hersteld dan zal dat huurkortingspercentage van toepassing zijn. Ter illustratie:

*Naar aanleiding van een ernstig gebrek in de categorie B wordt de huurprijs tijdelijk verlaagd tot 30% van de geldende huurprijs. Tevens wordt er ten aanzien van het tweede gebrek een gebrek in de categorie C uitgesproken. Voor laatstgenoemde gebrek vindt de Huurcommissie een verlaging tot 40% van de geldende huurprijs gerechtvaardigd. De huurprijs zal tijdelijk verlaagd worden tot 30% van de geldende huurprijs totdat het gebrek in de categorie B is hersteld. Indien het B-gebrek is hersteld, terwijl het C-gebrek nog aanwezig is, dan wordt de huurprijs tijdelijk verlaagd tot 40% van de geldende huurprijs totdat het gebrek in categorie C is hersteld.*

## 6.4 Bij gebreken geen huurverhoging mogelijk

Op grond van artikel 7:250 lid 2 BW is een huurprijsverhoging op verzoek van verhuurder niet mogelijk, zolang de huurprijs door de Huurcommissie is verlaagd op grond van gebreken. Een huurprijsverhoging is dan pas weer mogelijk nadat de door de Huurcommissie geconstateerde gebreken voldoende zijn verholpen.

## Bijlage I - Verklarende woordenlijst

In dit hoofdstuk is een verklarende woordenlijst opgenomen. Hierin worden een aantal bouwkundige termen toegelicht die in het gebrekenboek voorkomen.

A	
aanrecht	werkblad met spoelbak in keuken van: a. plaatmateriaal met als kern houtspaanders of houtfineer afgewerkt met kunststof (hardplastic bijv. Formica, Resopal) b. granito (beton met natuursteen korrels) bladen en bak zijn uit een stuk of van losse elementen. In de bak op de bodem tegen aantasting door chemicaliën soms een bodem van kleine dubbel hard gebakken tegels (zetstenen) c. roestarmstaal de bladen glad of met een ruitjes motief
aërosolvormende tappunten	tappunten waarmee water kan worden gespreid of verneveld
aanslag(naad)	naad tussen een raam of deur waar het raam of deur tegen het kozijn slaat
afschot	opzettelijke afwijking van de horizontale ligging voor het afvoeren van water (bijvoorbeeld bij dak, riolering, balkon, douchevloer en dergelijke)
afvoerleiding	buis tussen sanitaire voorzieningen en de riolering voor het afvoeren van (afval)water
B	
balkon	een geheel of gedeeltelijk buiten de gevel aangebrachte vloer met balustrade of hekwerk
balustrade	gemetselde afzetting van balkons en dergelijke
beluchting riolering	standleidingen van de riolering dienen te zijn voorzien van ontluchting- of ontspanningsleidingen. Dit ter voorkoming van over- of onderdruk bij gebruik van het leidingstelsel met gevolg dat watersloten worden leeggezogen en/of dat afvalwater niet goed wegloopt.
binnendeur	deur die toegang geeft tot een vertrek of ruimte binnen de woonruimte en niet direct in contact staat met de buitenlucht
binnenmuur	scheidingswand van steen tussen vertrekken en/of ruimten
binnenwand	scheidingswand van plaatmateriaal, hout of gips op staanders tussen vertrekken en/of ruimten
bloktrede	onderste trede van een trap groter en/of anders uitgevoerd dan overige treden
borstwering	a. dichte afscheiding vanaf de vloer tot onder het raamkozijn b. gedeelte van de muur tussen zoldervloer en muurplaat
buitendeur	deur van de woonruimte die in directe verbinding staat met de buitenlucht

buitendeur-/ woningtoegangsdeur	buitendeur, tevens voordeur, die niet in directe verbinding staat met de buitenlucht
<b>C</b>	
chemisch toilet	een chemisch toilet is niet op de riolering aangesloten en derhalve als roerend aan te merken
condens(atie)eren	verandering van waterdamp in water, dus omvorming van gasvorm in vloeistof die zich in fijne of grotere druppels hecht aan de omringende vlakken
<b>D</b>	
dak	overdekking van een gebouw met horizontale vlakken is een "plat dak" en met hellende vlakken is een "schuin dak"
dakbedekking	materiaal waarmee het dak is afgedekt om te voorkomen dat er water naar binnen kan komen
dakgoot	langgerekte bak op of aan het dak voor het opvangen en afvoeren van regenwater veelal bekleed met zink soms met lood, kunststof, bitumen
dekvloer	glad afgewerkte laag op steenachtige draagvloer
dorpel	horizontaal deel van een deur, raam of kozijn
<b>F</b>	
fontein	kleine wastafel, bijvoorbeeld op het toilet of in de gang
fundering	deel van dragende constructie dat het gewicht op de ondergrond overbrengt door middel van palen of een brede plaat van beton of steen
<b>G</b>	
galerij	gang in een flatgebouw langs een gevel
voordeur	deur die toegang tot een woonruimte geeft
gevel	buitenmuur van een gebouw
goot	kanaal voor water op dak of bestrating
<b>H</b>	
hang- en sluitwerk	alle voorwerpen die behoren tot het afhangen en sluiten van ramen en deuren
<b>K</b>	
kelder	ruimte, grotendeels in de grond, bereikbaar vanuit de woonruimte via een vaste trap
kozijn	raamwerk veelal van hout, metaal of kunststof die een omranding vormt voor raam of deur soms voor een ruit of paneel

kruipluik	luik dat opening afsluit naar kruipruimte
kruipruimte	ruimte onder de begane grondvloer (niet zijnde de kelder) o.a. ten behoeve van leidingen
<b>L</b>	
latei	balk van hout, steen of metaal boven een kozijn ter ondersteuning van het daarboven gelegen metselwerk
leuning	staaf op heuphoogte van trap of hekwerk
leuningdrager	steun voor leuning van trap bevestigd op "smetplank" of direct op muur
lood	buigbaar metaal voor onder andere gootbekleding, afvoerleidingen en afdekking van verschillende bouwmaterialen
looplijn	de plaats waar gelopen wordt op de trap
luik	schot van hout of ander plaatmateriaal
<b>M</b>	
mechanische ventilatie	luchtverversing die tot stand komt door een met een motor aangedreven ventilator
<b>N</b>	
natuurlijke ventilatie	luchtverversing die tot stand komt door de invloed van de wind en/of de invloed van het temperatuurverschil tussen de binnen- en buitenlucht
<b>O</b>	
onderdorpel	dorpel aan de onderzijde van een kozijn, raam of deur
onderslag(balk)	ondersteuning van een rij balken
overloop	verbindingsgang tussen twee trappen
overstek	(horizontaal) uitstekend bouwdeel ten opzichte van het daaronder gelegen bouwdeel
<b>P</b>	
plaatafwerking	afwerking van de bovenzijde van de traprede met bijv. natuursteenplaten
pleisterwerk	dikke ruwe afwerklaag op metselwerk wordt afgewerkt met stucwerk
<b>R</b>	
raam	een randwerk van hout, metaal of kunststof dat een "ruit" omsluit
raamgewicht	metalen contragewicht bij schuifraam

riolering	leiding van onder andere gietijzer, gres, beton, kunststof, lood voor het afvoeren van zowel huishoud- regenwater en fecaliën
rioleringssysteem	het geheel in de woonruimte of het woongebouw aanwezige leidingstelsel voor de afvoer van afvalwater en faecaliën tot aan de perceelsgrens of het openbaar riool.
<b>S</b>	
schacht	een verticale open verbinding binnen een gebouw die wordt gebruikt om leidingen en kabels te herbergen
scheluw	uit het platte vlak gewrongen (krom)
schoorsteen	“rookkanaal” voor de afvoer van verbrandingsgassen tot boven het dak
schranken	uit het “haaks” verband zakken
schutting	scherm van houten of betonnen palen en delen als afscheiding van een terrein
sifon	stankafsluiter in de afvoerleiding
sluitnaad	naad tussen raam of deur en het kozijn aan de zijde van de sluiting of het slot
souterrain	verdieping, die gedeeltelijk onder straatniveau ligt. In sommige gevallen ligt de voorzijde van de souterrainwoning onder straatniveau maar de achterzijde op dat van de grondslag in de tuin.
spijl	verticale dunne stok, lat of staaf in een hek
staander	loodrechte steun ten behoeve van onder andere een balkonhek
stijl	verticaal deel van deur, raam of kozijn
stootbord	verticale plank tussen de aantrede van een trap
stucwerk	dunne afwerklaag van pleisterwerk op muur samengesteld uit kalk en gips (zie pleisterwerk)
<b>T</b>	
tegel	platte uit de hand of machinaal gevormde steen gebruikt voor vloer of wandbekleding en bestrating
tegenschot	tegenovergestelde van afschot (zie afschot)
terras	plaats van steen of hout om op te zitten/liggen op tuinniveau
trap	verticale verbinding tussen de vloeren van twee verdiepingen
tuintrap	trap vanaf woonruimte naar tuin
<b>V</b>	

ventilatie	luchtverversing
ventilatiekanaal	een buis die is aangesloten op een ventilatiesysteem of schacht en die is gemaakt voor de toe- en afvoer van lucht
veranda	open uitbouw aan een woonruimte
verblijfsruimte	alle besloten ruimten bestemd voor het verblijven van mensen: bijvoorbeeld woonkamer, slaapkamer, keuken, hobbykamer, etc. (echter niet de badruimte, toiletruimte en overige ruimten, bijv. bijkeuken, berging, zolder, etc.)
verblijfsgebied	besloten ruimten bestaande uit een of meer met elkaar in verbinding staande, op dezelfde bouwlaag gelegen verblijfsruimten en andere afzonderlijke ruimten, anders dan het toilet- of badruimte, technische ruimte of gemeenschappelijke verkeersruimte.
voordeur	deur die direct toegang geeft tot de privéwoonruimte
<b>W</b>	
wapening	vlechtwerk van staal in beton
waterleiding	buis voor de aanvoer van (drink)water
waterslag	buiten de gevel stekend bouwdeel aan de onderzijde van kozijn om water af te voeren van steen of aluminium
waterslot	zie sifon
wissellatten	voorziening op de onderdorpel van het bovenschuifraam en de bovendorpel van het onder schuifraam om tocht tegen te gaan
woningscheidende muur	muur tussen twee woonruimten (zie bouwmuur)
woningscheidende wand	wand tussen twee woonruimten (zie scheidingswand)
woonruimte	een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als zelfstandige dan wel niet zelfstandige woning is verhuurd, dan wel een woonwagen, een standplaats of een ligplaats, alsmede de onroerende aanhorigheden
<b>Z</b>	
zetsteentjes	kleine dubbelhardgebakken tegel voor bodembekleding gootsteenbak
zolderruimte	beloopbare ruimte onder een dak, bereikbaar met vaste trap

## Bijlage II - Besluit kleine herstellingen

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zo nodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a. omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval:
  - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
  - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen.
- d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
  - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
  - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
  - vloer- en plafondroosters;
  - sleutels van binnen- en buitensloten;
  - garnituur voor douche- en toiletruimte;
  - garnituur voor wc;
  - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computer-aansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zo nodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:
  - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
  - sloten;
  - kranen.
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verboden zijn;
- i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voor zover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
  - het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
  - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
  - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:
  - onderdelen van de brievenbus;
  - onderdelen van de buitenlamp;
  - onderdelen van de carport;
  - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval: bij eerste bewoning van een

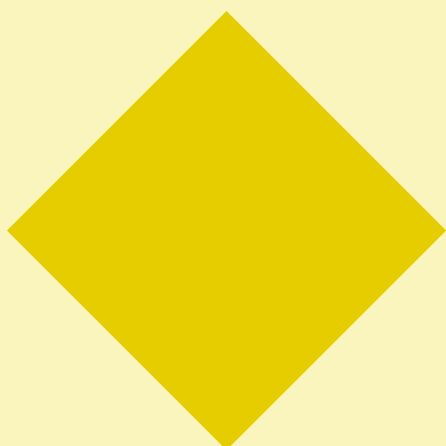
- m. woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf:
- de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
  - het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
  - het regelmatig maaien van het gras,
  - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
  - het vervangen van gebroken tegels;
  - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
  - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
  - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
  - indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;
- n. het zo nodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- o. het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;
- p. het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voor zover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- q. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappe- lijke ruimten;
- r. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- s. het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- t. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- u. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- v. het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- w. het legen van zink- en beerputten en septictanks.

*Staatsblad 2003 168*

## Onderhoud huurwoning

Onderhoud	Rekening huurder	Rekening verhuurder
<b>Schilderwerk</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Witten van binnenmuren en plafonds</li> <li>• Schilderen van binnen houtwerk</li> <li>• Behangen van binnenmuren</li> </ul>	Buitenschilderwerk
<b>Vorbereidende werkzaamheden voor het schilderwerk</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plamuren</li> <li>• Opvullen van gaatjes, butsen</li> <li>• Dichten van kleine krimpscheuren</li> </ul>	
<b>Kleine werkzaamheden</b>	Vastzetten van: <ul style="list-style-type: none"> <li>• trapleuningen</li> <li>• deurknoppen</li> <li>• drempels</li> <li>• elektrische schakelaars</li> <li>• stopcontactdozen</li> <li>• deurbellen</li> <li>• vloerroosters</li> <li>• plafondroosters</li> <li>• sleutels van sloten (binnen en buiten)</li> </ul>	
<b>Onderdelen en bestanddelen woning</b>	Vernieuwing van: <ul style="list-style-type: none"> <li>• leertjes voor de kraan</li> <li>• onderdelen van kranen</li> <li>• deurknoppen</li> <li>• sloten</li> <li>• hang-en-sluitwerk</li> <li>• vloerroosters</li> <li>• plafondroosters</li> <li>• sleutels van sloten (binnen en buiten)</li> <li>• garnituur voor douche en toilet</li> <li>• garnituur wc</li> <li>• elektrische schakelaars</li> <li>• stopcontactdozen</li> <li>• deurbellen</li> <li>• kabelaansluitingen</li> <li>• telefoonaansluitingen</li> <li>• computeraansluitingen</li> <li>• onderdelen van datanetwerken</li> </ul>	
<b>Scharnieren, sloten, kranen etc.</b>	Oliën, smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen	Grote reparaties, vernieuwing
<b>Bevriezen van kranen</b>	Bevriezen van kranen voorkomen	
<b>Lampen</b>	Nieuwe lampen (peertjes, spotjes, tl-buizen e.d.) in verlichting in/aan: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ruimte voor bewoners samen, zoals hal, trapportaal</li> <li>• buitenkant van de woning</li> </ul>	Vervanging van lamparmaturen (verlichtingsconstructies) in gemeenschappelijke ruimten en aan de buitenzijde van de woonruimte

<b>Ruiten en ingebouwde spiegels</b>	Beschadigde en kapotte ruiten vernieuwen en spiegels	
<a href="#">Technische installaties binnen de woning</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontluchten en bijvullen van cv-installatie</li> <li>• Opnieuw starten van de cv-installatie na uitval</li> <li>• Vernieuwen van filters</li> <li>• Schoonhouden van roosters</li> </ul>	Reparaties, controle, vernieuwing
<b>Tochtwering</b>	Vastmaken en onderhouden van materiaal tegen tocht	
<b>Onderdelen buiten de woning</b>	Onder andere vernieuwing van onderdelen van brievenbus, buitenlamp, carport, vlaggenstokhouder	Vernieuwing bij slijtage
<b>Tuinen, terreinen, opritten en afscheidingen</b>	<p>Tuin maken. Als er voor het eerst iemand in de woning gaat wonen</p> <p>Onderhoud aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tuin,</li> <li>• terrein</li> <li>• opritten</li> <li>• schutting, heg of muur</li> </ul>	<p>Als er voor het eerst iemand in de woning gaat wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maken van opritten</li> <li>• Toegangspaden</li> <li>• eenvoudige afscheiding met de burens.</li> </ul> <p>Grote reparaties en vernieuwing</p>
<b>Schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen</b>	Schoonmaken, vegen en ontstoppen als de huurder er bij kan	Grote reparaties, vernieuwing
<b>Riool</b>	Schoonhouden en ontstoppen van het binnenriool. Tot het aansluitpunt vanuit de woning op het gemeenteriool	
<b>Vuilstortkoker. Vuilniscontainerruimte</b>	Schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker. Schoonhouden van de vuilniscontainerruimte. In beide gevallen voor zover voor de huurder bereikbaar	Reparaties
<b>Woning</b>	Schoonhouden	
<b>Ruiten, kozijnen, deurposten, geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen</b>	<p>Wassen en schoonhouden van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• binnen en buitenkant van de ruiten</li> <li>• kozijnen</li> <li>• deurposten</li> <li>• geverfd houtwerk en andere geverfde onderdelen.</li> </ul>	
<a href="#">Ongedierte</a>	Verwijderen van vlooiën, mieren, wespen, luizen	Verwijderen van kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen
<b>Goten en regenafvoeren</b>	Regelmatig schoonhouden. Voor zover voor huurder bereikbaar	Vernieuwing en reparaties
<b>Rondslingerend afval</b>	Regelmatig verwijderen	
<b>Graffiti</b>	<p>Verwijderen graffiti. Behalve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• als de kosten te hoog zijn</li> <li>• als de huurder er niet bij kan.</li> </ul>	
<b>Zink- en beerputten en septictanks</b>	Zink- en beerputten leegmaken. En septictanks	



**Huurcommissie**

voor huurders en verhuurders