



## **GEBREKENBOEK HUURCOMMISSIE**

ERNSTIGE GEBREKEN EN TEKORTKOMINGEN

versie juli 2021

## VERSIEBEHEER

Publicatiedatum	Aanpassing
1 januari 2003	Per 1 januari 2003 zijn de Gebrekenboeken van de verschillende commissies samengevoegd tot <i>één landelijk Gebrekenboek</i> en de gebrekenlijsten A, B en C zoals die zijn vermeld in de Bijlagen van het Bhw zijn conform Stb. 2002 203 (gewijzigd in Stb. 2002 516). Alle overige verwijzingen naar het Bouwbesluit 2003 zijn aangepast aan het per 1 januari 2003 in werking getreden Bouwbesluit (Stb. 2001 410).
1 januari 2004	Per 1 januari 2004 is <i>door een aantal commissies aan het Gebrekenboek een gebrek toegevoegd aan de C-lijst uitgebreid onder Q d3 loodverontreiniging</i> . De betreffende commissies die Q d3 als een ernstig gebrek aanmerken zijn de commissies in de arrondissementen: <i>Almelo, Amsterdam, Arnhem, Assen, Dordrecht, Den Haag, Groningen, Leeuwarden, Rotterdam, Utrecht, Zutphen en Zwolle</i> . De commissies in de niet genoemde arrondissementen zien Q qd (loodverontreiniging) niet als ernstig gebrek.
1 mei 2008	Per 1 mei 2008 is gebrek Qd4 (legionella gevaar) toegevoegd. Dit gebrek is door de huurcommissies op de plenaire voorjaarsvergadering in 2008 vastgesteld.
1 februari 2010	Per 1 februari 2010 is toegevoegd het gebrek Qe1 (het veelvuldig voorkomen van ernstige storingen aan de liftinstallatie als gevolg van ouderdom en/of technische gebreken). Dit gebrek is door de huurcommissies op de plenaire najaarsvergadering in 2009 vastgesteld.
1 november 2010	Per 1 november 2010 is de lijst met gebreksituaties categorie B aangepast conform bijlage II van het Bhw. Verder zijn alle verwijzingen naar het bouwbesluit aangepast overeenkomstig de aanpassingen in het bouwbesluit tot 1 november 2010.
1 april 2012	Per 1 april 2012 is het nieuwe Bouwbesluit in werking getreden. Alle verwijzingen naar het Bouwbesluit 2012 zijn aangepast.
1 juli 2016	<p><b>A6</b> - Minimale afmeting opstelplaats gemeenschappelijk aanrecht gelijkgesteld aan de oppervlakte die geldt voor woonruimte;</p> <p><b>2. Aanvullende bepalingen:</b> aangevuld met eisen voor woonwagens/standplaatsen (punt 2, 3 en 5);</p> <p><b>C7</b> - Ontbrekende eisen toegevoegd voor contactgeluid;</p> <p><b>Qd1</b> - Normstelling minimale watertemperatuur voor collectieve systemen gewijzigd naar 55 °C (was 60 °C);</p> <p><b>Qd2</b> - De "Tijdelijke regeling legionellapreventie in leidingwater" is vervallen. Thans gelden de eisen uit het Bouwbesluit (NEN 1006);</p> <p><b>Qd3</b> - M.i.v. 28 november 2015 is het Drinkwaterbesluit van kracht;</p>
28 juli 2016	De toelichting bij gebrek C7 is aangepast naar de normering, zoals deze gold vóór de wijziging van het Bouwbesluit 2012 en het gebrekenboek versie 1 april 2012. Deze aanpassing is tijdelijk en geldt totdat de huurcommissie een nieuwe normering heeft vastgesteld, vermoedelijk eind 2016.

Publicatiedatum	Aanpassing
5 oktober 2016	De toelichting bij gebrek C7 is aangepast. Hierin was opgenomen dat zowel de eisen voor lucht- als contactgeluid, gecorrigeerd worden met -10 dB voor wanden en -25 dB voor vloeren en plafonds. Bedoeld is om de eisen voor contactgeluid ( $L_{nT,A}$ ), net als bij luchtgeluid ( $D_{nT,a,k}$ ), te reduceren en waarbij een correctie geldt van +10 dB voor wanden en +25 dB voor plafonds en vloeren, ten opzichte van de door het Bouwbesluit gestelde eisen voor nieuwbouw.
1 juni 2017	<p><b>A5a en A5b</b> - Doordat in het Bouwbesluit 2012 de oppervlakte-eis voor bestaande badruimten is komen te vervallen, is de gebrektekst van de gebreken A 5a. en A 5b. aangepast. Vanwege de door BB minimaal voorgeschreven oppervlakte voor badruimten, werd de aanwezigheid van een aparte badruimte verplicht gesteld. Wegens het vervallen van die oppervlakte-eis is een aparte badruimte niet meer verplicht. Conform de nieuwe omschrijving dient er, ten behoeve van de woonruimte, minimaal een wasgelegenheid (wastafel, bad of douche) aanwezig te zijn.</p> <p>Zie voor nadere toelichting de omschrijving in de rechter kolom.</p> <p><b>CQa</b> - De gebrekcategorie over CV-installaties/verwarming is tekstueel geschikt gemaakt voor alle type warmteopwekkers en -distributiesystemen.</p> <p><b>Cqa4</b> - Het gebrek CQa4 is komen te vervallen. Een dergelijk gebrek is reeds ondervangen door het gebrek <b>(C3)</b> <i>Er is sprake van voortdurende ernstige geluidsoverlast van tot de woonruimte of het woongebouw behorende technische installaties.</i></p> <p>Het gebrek CQa5 is omgenummerd naar CQa4.</p>
1 april 2021	<p>Per 1 april 2021 zijn meerdere onderdelen van het gebrekenboek aangepast. Hieronder staat een overzicht van de aanpassingen. Daarbij wordt eerst de categorie genoemd van het gebrek en daarna het nummer.</p> <p><b>C4</b> - Aan de toelichting is toegevoegd: Het gaat hierbij om lekkages in de woonruimte van aan- of afvoerleidingen van water in de woonruimte en/of aan- of afvoerleidingen die gelegen zijn in aangrenzende of omliggende woonruimten en/of vertrekken.</p> <p><b>C5</b> - De toelichting is wegens het vervallen van de Monumentenwet 1988 aangepast: 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 beschermd stads- en dorpsgezicht als bedoeld in artikel 8a van het Besluit Huurprijzen Woonruimte, waarin wordt verwezen naar artikel 1 onder g van de Monumentenwet 1988. Op grond van artikel 9.1 van de Erfgoedwet blijft artikel 1 onder g van de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing tot de Omgevingswet (Kamerstukken 33 962) in werking is getreden. Deze wet treedt op 1 januari 2022 in werking. Hierbij dient wel te worden gezien in hoeverre de bewoonbaarheid wordt geschaad.</p> <p><b>C6</b> - Aan de toelichting is loslatend wandtegels toegevoegd: Hieronder kan ook worden begrepen, vergaan pleisterwerk (al dan niet met onderliggend</p>

stucwerk) en loslatend (door of met toestemming van verhuurder aangebracht) wandtegelwerk.

**CD8** - Is gewijzigd in: Het kozijn/de deur/het raam is zodanig door houtrot aangetast dat er hemelwater naar binnen dringt.

**CH8** - Aan de toelichting is vloerluik toegevoegd: Veelal gaat het hier om de houten vloer – inclusief vloerluik - op de begane grond boven de kruipruimte.

**CH9** - Het gebrek CH9 is toegevoegd: Ernstig gescheurde en losliggende vloertegels over een oppervlakte van 0,25 m2 of meer in woonkamer, keuken en badruimte voor zover door de verhuurder aangebracht.

**CI1** - Aan de toelichting is toegevoegd: Onder een berging wordt ook verstaan een (door of met toestemming van verhuurder aangebrachte) vaste berging op een balkon of een (buiten de feitelijke woonruimte gelegen en tot het gehuurde behorende) berging die zich bevindt in een kelderruimte.

**CK5** - Is gewijzigd in: De tot de woonruimte of het woongebouw behorende dakgoot en/of luifel is lek of loopt over als gevolg van een technisch gebrek. Aan de toelichting is luifel toegevoegd: 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.

**CNa1** - Aan de toelichting is toegevoegd: Hieronder wordt ook een kraan verstaan die een lekkage bij/onder het aanrecht veroorzaakt. Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk.

**CNa6** - Is gewijzigd in: 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.

De toelichting is aangepast: 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 het aanrecht. 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.

**CNa10** - Het gebrek CNa10 is toegevoegd: De tot het gehuurde behorende inbouwapparatuur in de keuken is defect vanwege een oorzaak die niet aan huurder kan worden toegerekend.

De toelichting van CNa10 luidt als volgt: Het gaat hier om tot het gehuurde behorende inbouwapparatuur die onlosmakelijk deel uitmaakt van het de keukenblok (bijvoorbeeld een (inbouw)vaatwasser, -oven, -kookplaat, -koel-/vriescombinatie of afzuigkap) en defect is vanwege een oorzaak die niet aan huurder kan worden toegerekend. Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk.

**CNd1** - De toelichting is komen te vervallen in verband met het invoegen van CNd3.

**CNd3** - Het gebrek CNd3 is toegevoegd: De stortbak en/of het binnenmechanisme van het toilet is defect.

	<p>De toelichting van CNd3 luidt als volgt: Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk.</p> <p><b><u>O. SCHILDERWERK</u></b> - Is gewijzigd in O.GLASWERK.</p> <p><b><u>CQd1</u></b> - Is gewijzigd in: Onvoldoende warm water bij een gemeenschappelijke warmwatervoorziening, al dan niet in combinatie met een andere individuele of gemeenschappelijke warmwatervoorziening.</p> <p><b><u>CQd2</u></b> - Is gewijzigd in: Onvoldoende warm water bij een individuele warmwatervoorziening.</p> <p><b><u>CRA1</u></b> - Aan de toelichting is toegevoegd: Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk. Hiervan is ook sprake indien de oorzaak van het gebrek aan huurder kan worden toegerekend.</p> <p><b><u>CRA8</u></b> - Aan de toelichting is toegevoegd: Hoofdstuk 6 afd. 6.11 van het Bouwbesluit 2012 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. Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk.</p> <p><b><u>CV1 en CV3</u></b> - Aan de toelichting is de definitie van verblijfsruimte toegevoegd: Onder een verblijfsruimte wordt verstaan: alle besloten ruimten bestemd voor het verblijven van mensen. Bijvoorbeeld: woonkamer, slaapkamer, keuken, hobbykamer, etc. (echter niet de badruimte, toiletruimte en overige ruimten, bijvoorbeeld bijkeuken, berging, zolder, etc.)</p>
1 juli 2021	<p><b><u>Qd3</u></b> - Is gewijzigd in: Het leidingwater van de in pandige drinkwaterinstallatie in de woonruimte heeft op een tappunt een gemiddelde loodverontreiniging van meer dan 5 microgram per liter.</p> <p>De toelichting is aangepast: 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.</p> <p>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' 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.</p> <p>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.</p>

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>Versiebeheer</b>	<b>2</b>
<b>Voorwoord</b>	<b>7</b>
<b>Gebruikershandleiding</b>	<b>8</b>
<b>Categorie A</b>	
Zeer ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte	<b>10</b>
<b>Categorie B</b>	
Ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte	<b>15</b>
<b>Categorie C</b>	
Overige ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte	<b>17</b>
<b>Aanvullende bepalingen</b>	
Met betrekking tot woonwagens en standplaatsen ten aanzien van de categorieën van omstandigheden als bedoeld in artikel 6, eerste lid, van het Bhw	<b>22</b>
Ernstige gebreken en tekortkomingen, Categorie C (Uitgebreide lijst)	<b>23</b>
Inhoudsopgave uitgebreide lijst Categorie C	<b>24</b>
<b>Bijlagen:</b>	
Verklarende woordenlijst	<b>45</b>
Bijlage art. 1 Besluit kleine herstellingen	<b>59</b>

## VOORWOORD

Met ingang van 30 november 1999 is de Integrale Herziening Huurwetgeving, 1e tranche, in werking getreden.

Daarin is onder meer geregeld dat, indien verhuurder niet binnen zes weken na een schriftelijke aanzegging van de huurder de daarin gestelde gebreken aan of tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte heeft opgeheven, de huurder binnen twaalf maanden na het verstrijken van die termijn de Huurcommissie kan verzoeken uitspraak te doen over de redelijkheid van de huurprijs, gelet op de ernst waarin de gebreken of tekortkomingen het woongenot schaden.

De taak van de Huurcommissie met betrekking tot het vorenstaande is uitgewerkt in het Besluit huurprijzen woonruimte (Stb. 1999,69).

In artikel 6 van dat Besluit is bepaald dat de Huurcommissie in haar beoordeling van de redelijkheid van de in rekening te brengen huurprijs in aanmerking neemt of zich met betrekking tot de woonruimte een of meer omstandigheden, als bedoeld in Bijlage II van dat Besluit, voordoet.

In artikel 6 worden daarbij tevens drie categorieën van gebreken of tekortkomingen onderscheiden, t.w.: categorie A, B en C, waarbij de Huurcommissie in het zich voordoend geval een verlaagde huurprijs uitspreekt, gelijk aan respectievelijk 20%, 30% of 40% van de betaalde huurprijs.

- **de huurverlaging bij gebreken in *lijst A* is tot maximaal 20% van de betaalde huurprijs;**
- **de huurverlaging bij gebreken in *lijst B* is tot maximaal 30% van de betaalde huurprijs;**
- **de huurverlaging bij gebreken in *lijst C* is tot maximaal 40% van de betaalde huurprijs;**

Opgemerkt wordt dat de gebreken en tekortkomingen vallende onder categorie A en B, limitatief in het Besluit zijn genoemd. Dat geldt ook voor een gedeelte van de gebreken en tekortkomingen die onder Categorie C zijn genoemd. Echter, op basis van dat Besluit is daaraan een doorlopende lijst toegevoegd, die geen limitatief karakter heeft en derhalve aangevuld kan (en naar verwachting zal) worden.

### **A-, B- en C-lijsten zoals opgenomen in het Bhw**

Als eerste zijn opgenomen de drie lijsten met gebreken en tekortkomingen zoals vermeld in Bijlage II, Categorie A, B en C bij het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw).

In de linkerkolom is de tekst van het betreffende gebrek of tekortkoming aan of ten aanzien van de woonruimte vermeld.

In de rechterkolom is een eventuele toelichting opgenomen ter verduidelijking van de omschreven gebreken en tekortkomingen.

### **Uitgebreide C-lijst**

Vervolgens is opgenomen een "Uitgebreide lijst met ernstige gebreken en tekortkomingen" als nadere uitwerking van Bijlage II, Categorie C, Bhw (C-lijst). Hierbij is als uitgangspunt gehanteerd dat de gebreken en tekortkomingen zoals omschreven, het woongenot ernstig schaden. Als criterium hiervoor is aangehouden dat een bewoner door de tekortkoming of het onderhoudsgebrek in zijn of haar woongenot belemmerd wordt en/of dat gebrek een gevaarsituatie voor de bewoner betekent.

De uitgebreide C-lijst met ernstige gebreken en tekortkomingen is zodanig samengesteld dat de omschreven situaties zoveel mogelijk aansluiten aan het voorheen door de Huurcommissie gehanteerde beleid op grond waarvan de huurprijs werd bevroren ofwel de huurverhoging niet redelijk was.

De uitgebreide lijst met overige gebreken en tekortkomingen is echter *niet limitatief*. De Huurcommissie kan ook gebreken die niet in deze uitgebreide C-lijst staan, aanmerken als een ernstig gebrek of tekortkoming.

Als indeling van de uitgebreide lijst is gekozen voor een opsomming per te onderscheiden bouwonderdeel. De inhoudsopgave is direct voorafgaande aan de uitgebreide lijst opgenomen.

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

De navolgende gebreken en tekortkomingen vallen niet onder de onderhoudsplicht van de verhuurder en kunnen derhalve niet leiden tot een sanctie:

- gebreken en tekortkomingen welke betrekking hebben op de door de zittende huurder op eigen kosten aangebrachte voorzieningen;
- gebreken en tekortkomingen waarvan herstel of opheffing krachtens de wet of overeenkomst tussen partijen voor rekening komt van de huurder;
- gebreken en tekortkomingen welke zijn veroorzaakt door ondeskundig of oneigenlijk gebruik door de zittende huurder.



Voor alle duidelijkheid dient te worden opgemerkt dat de genoemde ernstige gebreken en tekortkomingen op grond van artikel 249 BW en 11/12 UHW en 257 BW en 16 UHW (art. 17 en 18 Hpw oud) een tijdelijk lagere huurprijs tot gevolg kunnen hebben.

**Dit is dus *niet* de grens tussen het voor rekening van de huurder of voor rekening van verhuurder komend onderhoud. De onderhoudsverplichting voor de verhuurder gaat dan ook verder dan het opheffen van de in dit Gebrekenboek genoemde gebreken en tekortkomingen.**

**In de toelichting wordt veelvuldig verwezen naar het Bouwbesluit 2012. Hiermee worden uitsluitend bedoeld de paragrafen en artikelen in het Bouwbesluit (Stb. 2011. 416, in werking getreden per 1 april 2012) die gelden voor bestaande situaties.**

**In veel gevallen beschikt de organisatie van de Huurcommissie over voldoende technische kennis om de aanwezigheid van een gesteld gebrek of gestelde tekortkoming te onderkennen. In enkele gevallen ligt dat evenwel erg moeilijk. Zie met name de onderdelen B4, C2, C3, C7 en CQa t/m CQd. Ze zijn met een □ expliciet in het aandachtsveld geplaatst. De daarin genoemde omstandigheden zijn niet zonder meer op eenvoudige wijze te constateren. Vaak is daarvoor specialistische kennis en/of apparatuur vereist waarover binnen de organisatie niet wordt beschikt. Ten minste in die gevallen zal het adagium "wie stelt, moet bewijzen" hebben te gelden.**

#### **Gebruikte afkortingen**

IHH-1	Integrale Herziening van de Huur(prijs)wetgeving, 1 <sup>e</sup> tranche
IHH-2	Integrale Herziening van de Huur(prijs)wetgeving, 2 <sup>e</sup> tranche
Uhw	Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte
Bhw	Besluit huurprijzen woonruimte
BW	Burgerlijk Wetboek
BB2012	Bouwbesluit (Stb. 2011, 416, in werking getreden op 1 april 2012)

## CATEGORIE A

### zeer ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte

#### Bijlage II bij het Besluit huurprijzen woonruimte

#### 1. Categorieën van omstandigheden als bedoeld in artikel 6, tweede lid, van 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 afdeling 6.4 van het Bouwbesluit 2012, of op een alternatief verwerkingssysteem voor huishoudelijke afvalstoffen.</p>	<p>Binnen de woonruimte of het woongebouw dient een lucht- en waterdicht rioleringsstelsel aanwezig te zijn.</p> <p>In plaats van aansluiting op het openbaar rioleringsnet kan als alternatief systeem worden genoemd het lozen op open water via een septictank.</p> <p>Het voorgaande is op zelfstandige en onzelfstandige woonruimte alsmede op woonwagens en standplaatsen van toepassing (hoofdstuk 6 afd. 6.4 art. 6.15 en 6.16 BB2012). 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 kookgelegenheid zich bevindt, het hoofd woonvertrek, het slaapvertrek of de badruimte, als bedoeld in de paragrafen 3.6.2 en 3.8.2 van het Bouwbesluit 2012.</p>	<p>In een verblijfsruimte, toiletruimte en badruimte dient luchtverversing mogelijk te zijn door middel van toevoer van verse lucht en afvoer van binnenlucht.</p> <p>De afvoer van binnenlucht dient bij een toilet- of badruimte rechtstreeks naar buiten plaats te vinden.</p> <p>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.</p> <p>De genoemde tekortkoming heeft uitsluitend betrekking op het wel of niet aanwezig zijn van ventilatiemogelijkheden als bedoeld in hoofdstuk 3 afd. 3.6.2 art. 3.37, 3.38 en 3.40 lid 4 en 5 BB2012.</p> <p><b><i>Onvoldoende ventilatie komt aan de orde in Categorie C onder punt [1].</i></b></p>

<b>Zeer ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. A)</b>	<b>Omschrijving/toelichting</b>
<p>3. Er is geen daglichttoetreding in het hoofdwoon- of het slaapvertrek, als bedoeld in hoofdstuk 3 afd. 3.11.2 van het Bouwbesluit 2012.</p>	<p>Bedoeld wordt hier dat in de genoemde vertrekken in het geheel geen daglichttoetreding plaatsvindt als bedoeld in hoofdstuk 3 afd. 3.11.2 BB2012. 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 4.2.2 van het Bouwbesluit 2012 die is voorzien van een toiletpot die is aangesloten op de voorziening van afvalwater en faecaliën, en van een waterspoelinrichting die is aangesloten op de drinkwatervoorziening.</p> <p>b. Er is ten behoeve van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, niet een toiletruimte, als bedoeld onder a.</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 (hoofdstuk 4 afd. 4.2.2 BB2012).</p> <p>Een toiletruimte dient een minimale 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 (NEN 2580).</p> <p>Zelfstandige woonruimte: Op grond van het BB2012, heeft het eigen toilet niet per definitie binnen de woonruimte of het woongebouw 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 BB2012, 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>

Zeer ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. A)	Omschrijving/toelichting
<p>5.a. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, geen wasgelegenheid (een bad, douche of wastafel) aanwezig dat, onderscheidenlijk die, is aangesloten op de voorziening voor afvalwater en faecaliën en voorzien van een kraan die is aangesloten op de drinkwatervoorziening.</p> <p>b. 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 <i>of</i> 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 <i>aparte</i> wordt hier de ruimte bedoeld, het gebruik kan gemeenschappelijk zijn.</p> <p>Een badruimte <i>of</i> 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 douchecabine als <i>aparte</i> 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 <i>aparte</i> badruimte dient afsluitbaar te zijn.</p> <p>De oppervlakte wordt gemeten op vloerniveau (NEN 2580).</p>

<b>Zeer ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. A)</b>	<b>Omschrijving/toelichting</b>
<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 4.7.2 van het Bouwbesluit 2012, voorzien van een aanrecht met een spoelbak die is aangesloten op de voorziening voor afvoer van afvalwater en faecaliën en van een kraan die is aangesloten op de drinkwatervoorziening.</p>	<p>Een kookgelegenheid (het kunnen bereiden van spijzen) dient volgens hoofdstuk 4 afd. 4.7.2 art. 4.41 en 4.42 lid 1 BB2012 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 drinkwatervoorziening). 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 gemeenschappelijk ruimten en de privéruimten en/of die de grens vormen tussen binnen en buiten.</p> <p>Deze afsluiting dient zodanig te zijn dat bij afwezigheid van de bewoner de zelfstandige woonruimte ofwel, bij een onzelfstandige woonruimte, het privégedeelte <i>niet door derden betreden kan worden</i>.</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.</p> <p>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>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.</p> <p>Bij aanwezigheid van slechts een van de genoemde situaties kan reeds van een ernstig gebrek of tekortkoming worden uitgegaan.</p>

## 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 1a, 1b, 7b, 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>Als ernstig dient te worden aangemerkt, vrijwel constant aanwezige vocht- en schimmelvorming op wanden/plafonds/vloeren en/of door houtrot aangetaste balken, vloerdelen, plinten of kozijnhout. In het algemeen gaat de Huurcommissie van een ernstig gebrek uit als de vocht en schimmelvorming een oppervlakte heeft van 0,25 m<sup>2</sup> of meer. Opgemerkt wordt dat hier uitsluitend de keuken, woon- of slaapvertrekken worden bedoeld. 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 woonwagengedeelte wind- en waterdicht te zijn (hoofdstuk 3 afd. 3.5.2 BB2012).</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 (hoofdstuk 3 afd. 3.8.2 BB2012).</p> <p>Door analyse van de lucht in de woonruimte kan worden vastgesteld of er sprake is van gevaar voor de gezondheid.</p> <p><b>* (zie ook het hoofdstuk gebruikershandleiding, omkaderde alinea).</b></p>

<b>Ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. B)</b>	<b>Omschrijving/toelichting</b>
<p>5. Er is door verzakking een zodanige scheefstand van buitenmuren van de woning of van buitenwanden van de woonwagen 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.</p>	<p>De hier genoemde gebreken dienen cumulatief aanwezig te zijn. Bij meer dan één gebrek is reeds sprake van cumulatie van gebreken.</p> <p>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.</p>
<p>6. Het rioleringsstelsel functioneert niet of zodanig, dat de bewoonbaarheid van de woonruimte ernstig wordt geschaad.</p>	<p>Een woonruimte of woongebouw (woonwagen of standplaats) moet een voorziening hebben voor de afvoer van huishoudelijke afvalstoffen die is aangesloten op het openbaar riool of alternatief verwarmingssysteem (hoofdstuk 6 afd. 6.4 BB2012). Onder rioleringsstelsel wordt verstaan 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.</p> <p>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).</p>
<p>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.</p>	<p>In de woonruimte moet vrijwel permanent stankoverlast aanwezig zijn die typerend is bij onvoldoende bodemafluiting.</p>
<p>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.</p>	<p>Bij meer dan één gebrek kan er reeds sprake zijn van een cumulatie van gebreken, die de bewoonbaarheid ernstig schaadt.</p> <p>Het betreft in principe alleen casco-gebreken.</p> <p>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.</p>



## CATEGORIE C.

### overige ernstige gebreken aan en tekortkomingen ten aanzien van de woonruimte zelf

De woonruimte vertoont een gebrek dat of een tekortkoming die:

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

<b>Overige ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. C)</b>	<b>Omschrijving/toelichting</b>
<p>[1] onvoldoende mogelijkheid tot ventilatie van toilet, kookgelegenheid, bad- of doucheruimte of woon- of slaapvertrek waardoor ernstige stank- en vochtoverlast ontstaat;</p>	<p>Minimale eisen aan de luchttoevoer en -afvoer van toilet, badruimte en verblijfsruimten is op grond van hoofdstuk 3 afd. 3.6.2 art. 3.37, 3.38 lid 1 en lid 3 t/m 7 en art. 3.40 lid 4 en 5 BB2012:</p> <p><i>Toilet:</i> minimale luchttoevoer en -afvoer 7 dm<sup>3</sup>/s ofwel 7 liter per seconde. Luchtafvoer vindt rechtstreeks naar buiten plaats.</p> <p><i>Badruimte of gecombineerde toilet/badruimte:</i> minimale luchttoevoer en -afvoer 14 dm<sup>3</sup>/s ofwel 14 liter per seconde. Luchtafvoer vindt rechtstreeks naar buiten plaats.</p> <p><i>Verblijfsruimte waarin het kooktoestel is geplaatst:</i> minimale luchttoevoer en -afvoer 21 dm<sup>3</sup>/s ofwel 21 liter per seconde. Luchtafvoer vindt rechtstreeks naar buiten plaats.</p> <p><i>Overige verblijfsruimten:</i> minimale luchttoevoer en -afvoer 0,7 dm<sup>3</sup>/s/m<sup>2</sup> ofwel 0,7 liter per seconde per vierkante meter vloerooppervlakte met een minimum van 7 dm<sup>3</sup>/s. Aan- en afvoer van lucht mag indirect dus via een binnenruimte of verkeersruimte plaatsvinden.</p> <p><b>Opgemerkt wordt dat van dit gebrek/tekortkoming in dit kader pas sprake is indien er stank- en/of vochtoverlast (veelal in combinatie met schimmelvorming) plaatsvindt als gevolg van onvoldoende ventilatiemogelijkheden.</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>

Overige ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. C)	Omschrijving/toelichting
	<p>In het algemeen zal de Huurcommissie aansluiting zoeken bij de ontwerpeisen die golden ten tijde van de aanleg.</p> <p>Als minimale eis wordt echter aangehouden de rond 1960 geldende normering, ook als de installatie vóór 1960 reeds is aangelegd. Deze normering bedroeg voor het hoofdwoonvertrek 20°; de badruimte 22°; de keuken 15° en de overige verblijfsruimten 12° (DIN 4701).</p> <p>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.</p> <p><b>* (zie ook het hoofdstuk gebruikershandleiding, omkaderde alinea)</b></p>
<p>[3] voortdurende ernstige geluidsoverlast van tot de woonruimte of het woongebouw behorende technische installaties;</p>	<p>(hoofdstuk 3, afd. 3.2, art. 3.7 en 3.8 BB2012 (nieuwbouweis (30dB) + 10/20 dB)).</p> <p>Van ernstige geluidsoverlast ten gevolge van de technische installaties (in geval van een toilet met waterspoeling, een kraan, een mechanisch ventilatiesysteem, een warmwatertoestel, een installatie voor het verhogen van waterdruk of een lift) is slechts sprake indien het karakteristieke installatie-geluidsniveau 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 40 dB.</p> <p>Van ernstige geluidsoverlast ten gevolge van de technische installaties behorende tot de woning (in geval van een mechanische voorziening voor luchtverversing, warmteopwekking of warmteterugwinning) is slechts sprake indien het karakteristiek 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 40 dB.</p> <p>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 karakteristiek installatie-geluidsniveau LI,A,k, bepaald volgens NEN 5077, in</p>

Overige ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. C)	Omschrijving/toelichting
	<p>een niet gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie, bij in werking zijn van de betreffende installatie, hoger is dan 50 dB.</p> <p>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> <p><b>* (zie ook het hoofdstuk gebruikershandleiding, omkaderde alinea)</b></p>
<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 Bouwbesluit 2012 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 bergkamer (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 (hoofdstuk 3 afd. 3.11.2 BB2012).</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 beschermd stads- en dorpsgezicht als bedoeld in artikel 8a van het Besluit Huurprijzen Woonruimte, waarin wordt verwezen naar artikel 1 onder g van de Monumentenwet 1988. Op grond van artikel 9.1 van de Erfgoedwet blijft artikel 1 onder g van de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing tot de Omgevingswet (Kamerstukken 33 962) in werking is getreden. Deze wet treedt op 1 januari 2022 in werking.</p>

Overige ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. C)	Omschrijving/toelichting
	<p>Hierbij dient wel te worden gezien in hoeverre de woonbaarheid wordt geschaad.</p>
<p>[6] slechte staat van binnenmuren en plafonds in de vorm van ernstige scheurvorming of loslatend tot het gehuurde behorend pleisterwerk;</p>	<p>De in dit nulpunt 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 woningscheidende binnenmuren, binnenwanden, vloeren of plafonds;</p>	<p>Aan de geluidsisolatie (geluidsoverdracht) bij bestaande bouw worden in het Bouwbesluit 2012 geen nadere eisen gesteld. Voor de beoordeling wordt een correctie toegepast, op de volgens het Bouwbesluit voor nieuwbouw geldende eisen. Uitgangspunt is dat de correctie wordt toegepast, zoals deze gold vóór de wijziging van het Bouwbesluit 2012 en het gebrekenboek versie 1 april 2012.</p> <p>Voor de beoordeling van de akoestische kwaliteit wordt aangehouden, het voor nieuwbouw geldende karakteristieke lucht-geluidniveauverschil (DnT,A,k) verminderd met -10 dB voor wanden en -25 dB voor vloeren en plafonds en het gewogen contact-geluidniveau (LnT,A), bepaald volgens de NEN 5077, vermeerderd met +10 dB voor wanden en +25 dB voor vloeren en plafonds. (BB 2012 hfdst. 3, afd. 3.4, afd. 3.16 en 3.17)</p> <p>Bovenstaande normering geldt ook voor de beoordeling van geluidsoverdracht tussen twee verblijfsruimten binnen dezelfde woonruimte en voor kamerscheidende constructies, in het geval van kamergewijze verhuur van niet-zelfstandige woonruimte. (BB 2012 hfdst. 3, afd. 3.4, afd. 3.17a)</p> <p>De normering geldt niet indien verblijfsruimten binnen dezelfde woning met elkaar in open verbinding staan, of indien de ene verblijfsruimte vanuit de andere rechtstreeks bereikbaar is via een deuropening.</p>

Overige ernstige gebreken/tekortkomingen (cat. C)	Omschrijving/toelichting
	<p>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> <p><b>* (zie ook het hoofdstuk gebruikershandleiding, omkaderde alinea)</b></p>
<p>[8] gevolgschade aan het gehuurde van een inmiddels opgeheven gebrek als bedoeld in deze bijlage, 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, zoals vergaan stucwerk en houtrot, mits deze verwijtbaar is aan de verhuurder.</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.</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.</p> <p>Bij optrekkend of doorslaand vocht in de keuken, woon- of slaapvertrekken zie Categorie B onder 2.</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 woongenot 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 schadende situatie dient te worden aangemerkt.</p>

---

## **2. AANVULLENDE BEPALINGEN**

### **met betrekking tot woonwagen en standplaatsen ten aanzien van de categorieën van omstandigheden als bedoeld in artikel 6, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte**

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. Het niet of onvoldoende tegengaan van het binnendringen van ratten en muizen als bedoeld in paragraaf 3.10.2 van het Bouwbesluit 2012 vormt een zeer ernstig gebrek aan en tekortkoming ten aanzien van de woonruimte.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

**ERNSTIGE GEBREKEN EN TEKORTKOMINGEN**  
**CATEGORIE C (uitgebreide lijst)**

## **INHOUDSOPGAVE uitgebreide 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. Schilderwerk (buiten)
- P. Schoorstenen/ventilatiekanalen
- Q. Technische installaties
  - a. - Verwarmingsinstallatie
  - b. - Elektrische installatie
  - c. - Gasinstallatie
  - d. - Warmtapwaterinstallatie
  - e. - Liftinstallaties
- R. Trappen
  - a. - binnen
  - b. - buiten
- S. Tuinen/toegangspaden
- T. Veranda/balkon/galerij
- V. Vochtoverlast



<b>A. BINNENDEUREN/KOZIJNEN</b>	
A1. De binnendeur kan niet meer geopend/gesloten worden ten gevolge van een bouwkundig gebrek.	Bijvoorbeeld als gevolg van defecte scharnieren, gebroken of gescheurde deurstijl aan de hangzijde, etc. Deze situatie kan zich ook voordoen als gevolg van een geschrant kozijn door scheefstand of ongelijkmatige verzakking.
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>B. BINNENMUREN/BINNENWANDEN</b>	
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 berachelde wand 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.
<b>C. BRIEVENBUSSEN</b>	
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.
<b>D. BUITENKOZIJNEN/RAMEN/DEUREN (van hout)</b>	<b>Het betreft hier alleen de tot de woonruimte behorende kozijnen die de scheiding vormen tussen binnen en buiten en aanwezig zijn in een verblijfsgebied, incl. de badruimte en het toilet.</b>

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 aanslagnaad 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 binnendringt.	Op grond van het Bouwbesluit 2012 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 beweegbaar raam) minder dan 60 centimeter bedraagt, dient uit het oogpunt van veiligheid een zgn. doorvalbeveiliging aanwezig te zijn (hoofdstuk 2 afd. 2.3.2 art. 2.24 lid 2 BB 2012). Dit geldt uiteraard niet voor een woonruimte of voor ramen op de begane grond.
<b>E. BUITENKOZIJNEN/-RAMEN/-DEUREN (van metaal/kunststof)</b>	Het betreft hier alleen de tot de woonruimte behorende kozijnen die de scheiding vormen tussen binnen en buiten en aanwezig zijn in een verblijfsruimte incl. de badruimte en het toilet.
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 afsluitbaar is.
E3. Het sluitwerk van de deur/het raam heeft een zodanige speling dat deze niet meer kan worden afgesloten met gangbare tochtwerende voorzieningen.	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.
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.	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.
E5. Door roestvorming van kozijn/deur/raam treedt er glasbreuk op als gevolg van deze roestvorming.	
E6. De deur/het raam kan niet meer worden geopend waardoor in het vertrek geen ventilatie meer mogelijk is.	Bijvoorbeeld als gevolg van een technisch gebrek of als vanwege de verhuurder de ramen of deuren zijn vastgeschilderd.

E7. Het metalen/kunststof kozijn is niet meer vast verbonden aan de omliggende constructie.	
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.	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.
E9. 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 beweegbaar raam) minder dan 60 centimeter bedraagt, dient uit het oogpunt van veiligheid een zgn. doorvalbeveiliging aanwezig te zijn (hoofdstuk 2 afd. 2.3.2 art. 2.24 lid 2 van het Bouwbesluit 2012).  Dit geldt uiteraard niet voor een woonruimte of voor ramen op de begane grond.
E10. De schuiven waarmee de ventilatieopeningen in metalen of kunststof gevelkozijnen, van een verblijfsruimte, geopend en gedicht kunnen worden zijn zodanig defect dat deze niet meer functioneren.	Het niet meer functioneren van de schuiven voor de ventilatieopeningen dient het gevolg te zijn van een gebrek waarvoor de verhuurder aansprakelijk is. Het gering en dagelijks onderhoud in de vorm van het regelmatig schoonhouden van dergelijke voorzieningen is voor rekening van de huurder.
<b>F. BUITENDEUREN (inpandige woningtoegangsdeuren)</b>	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).
F1. De deur kan niet meer geopend/gesloten worden als gevolg van een bouwkundig gebrek.	Bijvoorbeeld als gevolg van gebroken scharnieren of gebroken of gescheurde stijlen aan de hangzijde.
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 geschrant 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.	Bij houten vloeren met een wat grotere overspanningen bestaat de onderliggende draagconstructie veelal uit een onder de houten balklaag aangebracht zgn. onderslagbint.

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 3.
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 (door of met toestemming van verhuurder aangebrachte) 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.	
<b>J. ERFAFSCHIEDING</b>	
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/privacy scherm/schansmuur kan zowel van hout, steen of ander materiaal zijn.  Omvalgevaar bij (erf)afscheidingslagen lager dan 1,35 m wordt in het algemeen niet zodanig gevaarlijk geacht dat dit een sanctie rechtvaardigt.
<b>K. HEMELWATERAFVOER</b>	
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 regenwaterput heeft geen stankscherm 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 onbruikbaar is door het erop aanwezige regenwater.
K5. De tot de woonruimte of het woongebouw behorende dakgoot en/of luifel is lek of loopt over als gevolg van een technisch gebrek.	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 schadend gebrek.
<b>L. PLAFONDS</b>	
L1. In de woonruimte zijn stukken uit het plafond gevallen waardoor de draagconstructie van het plafond (riet, steengaas, houten regels, etc.) zichtbaar is geworden.	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.
L2. Het plafond in de woonruimte is geheel of gedeeltelijk los van de onderliggende draagconstructie.	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).
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.	
<b>M. RIOLERING</b>	Zie ook Categorie B.
M1. Delen van de riolering vertonen zodanige gebreken dat er lekkage van afvalwater in de woonruimte plaatsvindt.	Het betreft hier het rioleringsstelsel binnen de woonruimte en de tot de woonruimte behorende kruipruimte dat niet geheel waterdicht is.
M2. De riolering vertoont zodanige gebreken dat er terugvoer van afvalwater plaatsvindt.	Kan het gevolg zijn van onvoldoende afschot of onvoldoende of geheel geen beluchting van het rioleringsstelsel. Bij meergezinswoningen wordt hieronder mede begrepen het terugstromen van afvalwater bij gebruik van de riolering door boven- of naastgelegen woonruimte.
M3. De riolering heeft zodanige gebreken dat er in de woonruimte of in het (gemeenschappelijk) trappenhuis ernstige stankoverlast van rioollucht waarneembaar is.	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><b>N. SANITAIRE INSTALLATIES</b> a. keukenaanrecht</p>	
<p>Na1 De gootsteenbak of spoelbak in het aanrecht is lek.</p>	<p>Hieronder wordt ook een kraan verstaan die een lekkage bij/onder het aanrecht veroorzaakt. Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk.</p>
<p>Na2 Het aanrechtblad laat zichtbaar water door als gevolg van onvoldoende waterdichte aansluiting aan de wand of doorscheurvorming 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 granitokorrels is vergaan en/of de zgn. zetsteentjes in de aanrechtbak geheel of gedeeltelijk ontbreken en daardoor het aanrechtblad en/of gootsteenbak zodanig ruw is, dat er een zeer onhygiënische situatie aanwezig is.</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.</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.</p> <p>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, warmwaterapparatuur, 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>
<p>Na10 De tot het gehuurde behorende inbouwapparatuur in de keuken is defect vanwege een oorzaak die niet aan huurder kan worden toegerekend.</p>	<p>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.</p> <p>Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk.</p>
<p><b>N. SANITAIRE INSTALLATIES</b> <b>b. badruimte</b></p>	
<p>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.</p>	<p>Manifesteert zich veelal in de vorm van optrekkend- of doorslaand vocht in een naast- of ondergelegen ruimte.</p>
<p>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.</p>	<p>Lekkage vanuit de zgn. natte cel kan zich in een naast- of ondergelegen ruimte manifesteren in de vorm van vochtdoorslag en schimmelplekken.</p> <p>Deze naastgelegen ruimte kan zowel in de eigen woning als in een naast- of bovengelegen woning c.q. ruimte zijn gesitueerd.</p>
<p>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.</p>	<p>Anders dan onder Categorie B, punt 3, betreft het 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.</p> <p>Voor wat betreft de ventilatie geldt het volgende: <i>Badruimte of gecombineerde toilet/badruimte:</i></p>

	<p>minimale luchttoevoer en luchtafvoer 14 dm<sup>3</sup>/s ofwel 14 liter per seconde. Luchtafvoer direct naar buiten (hoofdstuk 3 afd. 3.6.2 BB2012).</p> <p><b>Opmerking: Er kan een combinatie van onvoldoende ventilatie en onvoldoende thermische kwaliteit van de constructie aanwezig zijn.</b></p>
Nb4 De vloer van de badruimte ligt niet op afschot waardoor er, na gebruik ervan, over vrijwel de gehele vloer water blijft staan.	
Nb5 De vloer van de badruimte ligt niet op afschot waardoor er water blijft staan onder de, op de daartoe bestemde plaats, in deze ruimte opgestelde wasmachine.	Indien de huurder op eigen kosten hier een aan- en afvoer heeft aangelegd en een wasmachine in deze ruimte heeft geplaatst, blijft het onderhoud en risico voor de huurder.
<b>N. SANITAIRE INSTALLATIES</b> <b>c. wastafels/fonteintjes</b>	
Nc1 Door een technisch gebrek of door ouderdom laat de wastafel, de afvoer, de kraan of het fonteintje zichtbaar water door (lekt).	Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk.
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.
<b>N. SANITAIRE INSTALLATIES</b> <b>d. toilet</b>	
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.
<b>O. GLASWERK</b>	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 luchtspouw van het isolatieglas waardoor het uitzicht in aanmerkelijke mate wordt beperkt.
<b>P. SCHOORSTENEN/VENTILATIEKANALEN</b>		
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 schoorsteenkanaal 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 1 m <sup>2</sup> of meer.
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 schoorsteenkanalen is in beginsel voor rekening en risico van de huurder (artikel 7:217 BW).
<b>Q. TECHNISCHE INSTALLATIES</b>		
<b>a. verwarmingsinstallaties (individuele en collectieve installaties en warmtedistributiesystemen)</b>		
		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.  * (zie ook het hoofdstuk gebruikershandleiding, omkaderde alinea)
Qa1	Door een aanwijsbaar technisch gebrek functioneert c.v.-installatie (en/of het warmtapwatergedeelte bij een combiketel) niet. Bijvoorbeeld een defect drukvat, circulatiepomp.	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).
Qa2	De kranen, radiatoren en/of leidingen laten waarneembaar water door (lekkende).	

Qa3 Een radiatorkraan functioneert niet meer waardoor een verblijfsruimte, badruimte of een toiletruimte, voor zover deze voorzien zijn van op de c.v. aangesloten radiatoren, niet meer adequaat verwarmd kan worden.	Een radiatorkraan/ ventiel dient gangbaar te zijn en dient geheel open en geheel dicht gedraaid te kunnen worden.
Qa4 Het veelvuldig voorkomen van storingen aan de installatie als gevolg van ouderdom en/of technische gebreken.	
<b>Q. TECHNISCHE INSTALLATIES</b> <b>b. elektrische installatie</b>	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.
Qb1 Er is sprake van een gevaarlijke situatie door losliggende leidingen en/of onvoldoende afscherming van bedrading.	Voor zover de gebreken op grond van artikel 7:217 BW (gering en dagelijks onderhoud) niet voor rekening van de huurder komen. De gevaarlijke situatie dient te blijken uit een rapport dat is opgesteld door een onafhankelijk ter zake deskundige, zoals bijvoorbeeld het energiebedrijf of een erkend installatiebureau.  * (zie ook het hoofdstuk gebruikershandleiding, omkaderde alinea)
<b>Q. TECHNISCHE INSTALLATIES</b> <b>c. gasinstallatie</b>	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.
Qc1 In de woonruimte is een duidelijke gaslucht waarneembaar, veroorzaakt door een gebrek aan een binnenleiding of aansluitpunten.	Niet hieronder begrepen is de aanwezigheid van een gaslucht als gevolg van bijvoorbeeld een uitgewaaide waakvlam.
Qc2 De installatie vertoont dermate ernstige technische gebreken dat er een gevaarlijke situatie aanwezig is.	
<b>Q. TECHNISCHE INSTALLATIES</b> <b>d. warm/koudwaterinstallatie</b>	* (zie ook het hoofdstuk gebruikershandleiding, omkaderde alinea)
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 (hoofdstuk 6 afd. 6.3 art. 6.11 en 6.13 BB2012).

	<p>Bij een collectief distributienet dient het warm water bij het tappunt een temperatuur te hebben van ten minste 55 graden Celsius.</p> <p>Wordt deze minimale temperatuur niet (op elk moment) gehaald dan is er sprake van een levering met onvoldoende warm water.</p>
<p>Qd2 Onvoldoende warm water bij een individuele warmwatervoorziening.</p>	<p>Hoofdstuk 6 afd. 6.3 art. 6.11 en 6.13 BB2012 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.</p> <p>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.</p> <p>De <i>capaciteit</i> van de warmwatervoorziening is bepalend, die moet voldoende zijn om water van minimaal 60 graden Celsius te leveren.</p> <p>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.</p>
<p>Qd3. Het leidingwater van de in pandige drinkwaterinstallatie in de woonruimte heeft op een tappunt een gemiddelde loodverontreiniging van meer dan 5 microgram per liter.</p>	<p>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.</p> <p>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>1</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.</p>

<sup>1</sup> Te raadplegen via <https://www.rivm.nl/documenten/memo-advies-monsternamestrategie-opsporen-loden-leidingen>.

	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 koudwaterinstallatie 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 termijn boven 25 graden Celsius worden verwarmd. Besmettingsgevaar is er overigens alleen als waterdamp wordt ingeademd, bijv. bij douchen.  * (zie ook het hoofdstuk gebruikershandleiding, omkaderde alinea)
<b>Q. TECHNISCHE INSTALLATIES</b> <b>e. liftinstallaties</b>	
Qe1. Het veelvuldig voorkomen van ernstige storingen aan de liftinstallatie als gevolg van ouderdom en/of technische gebreken	
<b>R. TRAPPEN</b> <b>a. binnen</b>	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).
Ra1 De trap is onveilig doordat de leuning ontbreekt, is losgeraakt en/of gebroken of de leuningdragers zijn losgeraakt of ontbreken gedeeltelijk.	Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk. Hiervan is ook sprake indien de oorzaak van het gebrek aan huurder kan worden toegerekend.
Ra2 Van de trap zijn vijf of meer treden op de looplijn ernstig uitgesleten.	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.
Ra3 Van de trap is van een of meer treden de wel afgebroken.	De "wel" van een traprede is het gedeelte dat voor het stootbord uitsteekt ofwel de voorzijde van de rede.
Ra4 Door houtrot is van een of meer treden het draagvermogen onvoldoende geworden met als gevolg dat er een gevaarlijke situatie aanwezig is.	

<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 bij de ingang van een gesloten trappenhuis ontbreekt of functioneert niet.</p>	<p>Hoofdstuk 6 afd. 6.11 van het Bouwbesluit 2012 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. Indien het gaat om herstellingen die zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht, is de huurder hiervoor verantwoordelijk.</p>
<p><b>R. TRAPPEN</b> <b>b. buiten</b></p>	<p>Trappen die aan weersinvloeden onderhevig zijn, inclusief tuintrappen.</p>
<p>Rb1 Van de buitentrap waarmee een hoogteverschil van meer dan 1,5 meter moet worden overbrugd om de woningtoegangsdeur te bereiken, ontbreekt de leuning.</p>	<p>Bijvoorbeeld een buitentrap of hellingbaan waarmee de bel-etage bereikbaar is.</p> <p>Bij overbrugging van een hoogteverschil van meer dan 1,5 meter is een leuning verplicht (hoofdstuk 2 afd. 2.3.2 art. 2.23 lid 3 en 4 van het Bouwbesluit 2012).</p>



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 (hoofdstuk 2 afd. 2.6.2 art. 2.48 BB2012).
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 (hoofdstuk 2 afd. 2.3.2 art. 2.23 lid 3 en 4 BB2012).
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 traptrede met bijvoorbeeld natuursteenplaten, betonplaten, traptredetegels, etc.
<b>S. TUINEN/TOEGANGSPADEN</b>		
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.
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 toegangspad. 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. (hoofdstuk 2 afd. 2.6.2 art. 2.48 BB2012).
<b>T. VERANDA/BALKON/GALERIJ</b>	
T1. In de vloer van de veranda, het balkon of de galerij zijn waarneembaar scheuren aanwezig waardoor vocht de woonruimte binnendringt (lekkage).	Kan ook een gebrek zijn als bedoeld in B2/3 of C [9].
T2. In de vloer van de veranda, het balkon of de galerij zijn waarneembaar scheuren aanwezig waardoor de bruikbaarheid ernstig wordt belemmerd of beperkt, omdat er bij regen of watergebruik bij schoonmaakwerkzaamheden, lekkage optreedt binnen of buiten de onderliggende woonruimte.	
T2a De houten veranda-/balkon-/galerijvloer of onderliggende houten balken zijn zodanig door houtrot aangetast dat er een gevaarsituatie 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 en daardoor 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.	
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). Genoemde afmeting geldt op grond van hoofdstuk 2 afd. 2.3.2 art 2.25 BB2012
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.	

<p>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.</p>	<p>Het gaat hier om de situatie dat de veranda of het balkon voor lange tijd (meerdere uren) onbruikbaar is door het erop aanwezige regenwater.</p>
<p>T8 Op de galerijvloer (gemeenschappelijke toegang tot de woonruimte) blijven na regen plassen staan.</p>	<p>In het algemeen gaat de Huurcommissie uit van een ernstig gebrek als de plassen meer dan 0,7 m groot over de breedte van de galerij en op een enkele punt dieper dan 20 mm zijn. 0,7 m is de maximale afstand die normaliter met een pas/stap kan worden overbrugd.</p>
<p>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 Bouwbesluit 2012.</p>	<p>Uit oogpunt van veiligheid wordt in het BB2012 0,9 m als minimale eis gesteld (hoofdstuk 2 afd. 2.3.2 art. 2.24 BB2012).</p> <p>De zgn. Franse balkons (een hekwerk voor een naar binnen openslaande deur in de buitengevel) worden uitgezonderd.</p>
<p>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.</p>	<p>Gladheid ontstaan door veroudering of toepassing van ongeschikte materialen.</p>
<p><b>V. VOCHTOVERLAST</b></p>	<p>Het betreft hier een nadere onderverdeling van het laatste nulpunt van Categorie C "ernstige vocht- of schimmelplekken als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht."</p> <p>Zie ook punt 2 van Categorie B.</p>
<p>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).</p>	<p>Onder een verblijfsruimte wordt verstaan: alle besloten ruimten bestemd voor het verblijven van mensen. Bijvoorbeeld: woonkamer, slaapkamer, keuken, hobbykamer, etc. (echter niet de badruimte, toiletruimte en overige ruimten, bijvoorbeeld bijkeuken, berging, zolder, etc.)</p> <p>De binnen/buiten constructiedelen van een woonruimte 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.</p> <p>In het algemeen wordt door de Huurcommissie uitgegaan van een ernstig gebrek als de schimmel-,</p>

	vocht en/of roetplekken een oppervlakte hebben van 0,25 m <sup>2</sup> of meer.
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.
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	Onder een verblijfsruimte wordt verstaan: alle besloten ruimten bestemd voor het verblijven van mensen. Bijvoorbeeld: woonkamer, slaapkamer, keuken, hobbykamer, etc. (echter niet de badruimte, toiletruimte en overige ruimten, bijvoorbeeld bijkeuken, berging, zolder, etc.)  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 verhuring tussen partijen is afgesproken of is bedoeld.

### VERKLARENDE WOORDENLIJST

#### A

<b>aanrecht</b>	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
<b>aanschrijving</b>	brief van Burgemeester en Wethouders op grond van artikel 14 en/of 15, eerste lid van de Woningwet met opdracht aan de eigenaar voorzieningen of verbeteringen aan de woonruimte te treffen
<b>aanslag(naad)</b>	naad tussen een raam of deur waar het raam of deur tegen het kozijn slaat
<b>aantrede</b>	afstand horizontaal gemeten tussen de voorzijden van twee op eenvolgende treden. Bij draaitrappen gemeten op de plaats waar gelopen wordt (looplijn).
<b>afdak</b>	(hellend) dak tegen een gevel aangebracht om (gedeeltelijk) beschutting te geven
<b>afhangen</b>	een deur of raam in een kozijn in scharnieren hangen
<b>afschot</b>	opzettelijke afwijking van de horizontale ligging voor het afvoeren van water (bijvoorbeeld bij dak, riolering, balkon, douchevloer en dergelijke)
<b>afvoerleiding</b>	buis tussen sanitaire voorzieningen en de riolering voor het afvoeren van (afval)water
<b>afvoerpijp</b>	buis tussen verbrandingstoestel (bijv. geiser) en het rookkanaal

#### B

<b>balk</b>	dragend horizontaal constructiedeel van vloeren, daken of wanden vervaardigd van hout, staal, beton
<b>balkon</b>	een geheel of gedeeltelijk buiten de gevel aangebrachte vloer met balustrade of hekwerk
<b>balustrade</b>	gemetselde afzetting van balkons en dergelijke
<b>beleglat</b>	houten deel om een gewichtkoker van het schuifraam af te dekken en het schuifraam te geleiden

<b>belegschroef</b>	schroef waarmee beleglat van schuifraam wordt vastgezet
<b>beluchting</b>	opening voor luchttoevoer, bijvoorbeeld door middel van rooster of spleet, benodigd voor een goede luchtstroming en werking van het ventilatiekanaal
<b>beluchting riolering</b>	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.
<b>berachel</b>	Is een op de binnenkant van een steens buitenmuur bevestigd houten raamwerk dat is bespannen met jute en als afwerking is voorzien van behangselpapier.
<b>binnendeur</b>	deur die toegang geeft tot een vertrek of ruimte binnen de woonruimte en niet direct in contact staat met de buitenlucht
<b>binnenhuisriool</b>	het geheel van buizen binnen, onder en buiten de woonruimte tot aan het gemeenteriool (riolering, stand- en afvoerleidingen)
<b>binnenmuur</b>	scheidingswand van steen tussen vertrekken en/of ruimten
<b>binnenpui</b>	houten binnenwand bestaande uit kozijnen, deur, glas en panelen
<b>binnenwand</b>	scheidingswand van plaatmateriaal, hout of gips op staanders tussen vertrekken en/of ruimten
<b>bint</b>	zie balk
<b>bloktrede</b>	onderste trede van een trap groter en/of anders uitgevoerd dan overige treden
<b>boeibord</b>	opstaand houten deel van een dakgoot of plat dak
<b>boezem</b>	deel van een schoorsteenkanaal in een vertrek tussen de schoorsteenmantel en het plafond
<b>borstwering</b>	a. dichte afscheiding vanaf de vloer tot onder het raamkozijn b. gedeelte van de muur tussen zoldervloer en muurplaat
<b>bouwmuur</b>	muur tussen twee woonruimten met dragende functie
<b>bovendorpel</b>	dorpel aan de bovenzijde van een deur, raam of kozijn

<b>bovenregel</b>	bovenste regel van een hekwerk waarin de spijlen zijn opgesloten
<b>brandmuur</b>	bouwmuur welke is doorgetrokken tot aan of buiten het dak
<b>brandtrap</b>	trap die in geval van brand gebruikt kan worden als vluchtweg
<b>brandwerendheid</b>	weerstand van een constructiedeel tegen branddoorslag uitgedrukt in minuten
<b>brutovloeroppervak</b>	de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de woonruimte omhullen (NEN 2580)
<b>buitendeur</b>	deur van de woonruimte die in directe verbinding staat met de buitenlucht
<b>buitendeur-/ woningtoegangsdeur</b>	buitendeur, tevens voordeur, die niet in directe verbinding staat met de buitenlucht
<b>C</b>	
<b>chemisch toilet</b>	een chemisch toilet is niet op de riolering aangesloten en derhalve als roerend aan te merken
<b>condens(atie)eren</b>	verandering van waterdamp in water, dus omvorming van gasvorm in vloeistof die zich in fijne of grotere druppels hecht aan de omringende vlakken
<b>condensprofiel</b>	smalle strip van aluminium aan de onderzijde van een ruit om condenswater d.m.v. gaatjes af te voeren
<b>D</b>	
<b>dagkant</b>	vlakken van muren die het kozijn aan de binnenkant omsluiten
<b>dagschoot</b>	beweegbaar deel van het slot waarmee de deur wel gesloten maar niet vergrendeld wordt
<b>dak</b>	overdekking van een gebouw met horizontale vlakken is een "plat dak" en met hellende vlakken is een "schuin dak"
<b>dakbedekking</b>	materiaal waarmee het dak is afgedekt om te voorkomen dat er water naar binnen kan komen
<b>dakbeschot</b>	beplating van houten delen, die de dakbedekking ondersteunt

<b>dakdoorbreking</b>	opening in het dakvlak voor schoorsteen, dakkapel, dakraam en dergelijke
<b>dakgoot</b>	langgerekte bak op of aan het dak voor het opvangen en afvoeren van regenwater veelal bekleed met zink soms met lood, kunststof, bitumen
<b>dakhuisje</b>	zie dakuitloop
<b>dakisolatie</b>	warmte-isolerend materiaal bij een "warmdak" op de dakbedekking en bij een "kouddak" onder de dakbedekking tussen of onder de dakconstructie
<b>dakkapel</b>	uitbouw op een schuindak met een verticaal kozijn
<b>dakkoepel</b>	lichtopening in dak met een rand van hout of kunststof en afgedekt met een lichtdoorlatende kunststof koepel
<b>daklantaarn</b>	lichtopening in dak afgewerkt met (draad)glas
<b>dakpan</b>	uit gebakken klei of beton vervaardigde tegel om het dak af te dekken
<b>dakschild</b>	vlak van een schuin dak
<b>dakterras</b>	omsloten beloopbare plaats op een dak voorzien van drainatategels of houten vlonders
<b>daktrim</b>	afdekstrip op muur of boeiboord om de aansluitnaad met de dakbedekking af te dekken
<b>dakuitloop</b>	opbouw op een platdak met een verticaal deurkozijn
<b>dakvenster</b>	zie dakkapel
<b>dauwpunt</b>	temperatuur waarbij vochtige lucht gaat condenseren
<b>dekspaan</b>	liggend houten deel om naad af te dekken tussen pannen en "windveer"
<b>dekstuk</b>	plank die houten bovenregel van een hek afdekt en tegelijk verstevigt
<b>dektrede</b>	op houten trede aangebrachte beplating om de uitgesleten trede af te dekken
<b>dekvloer</b>	glad afgewerkte laag op steenachtige draagvloer
<b>dilatatievoeg</b>	een naad tussen twee bouwdelen die afgedicht is met een plastisch materiaal om horizontale en verticale vormverandering op te vangen
<b>directeursbrief</b>	brief van de directeur van Bouw- en woningtoezicht met de opdracht aan de eigenaar van een woonruimte daaraan voorzieningen te treffen



<b>dook</b>	metalen pen waarmee natuursteen platen t.o.v. elkaar worden vastgezet of een houten kozijnstijl op natuurstenen "neuten"
<b>dorpel</b>	horizontaal deel van een deur, raam of kozijn
<b>drainatategel</b>	tegels op o.a. dakterras of galerij met vaste nokken waar het hemelwater onderdoor kan worden afgevoerd
<b>drempel</b>	zie stofdorpel
<b>E</b>	
<b>elementenbouw</b>	gebouw dat samengesteld is uit dragende elementen van beton, bijv. Dura Coignet
<b>erker</b>	naar buiten springend deel in de gevel van een kamer
<b>equivalente daglicht-oppervlakte</b>	daglichtopening die is gereduceerd in verband met belemmeringen (bijvoorbeeld een boven het daglichtkozijn aanwezige, uitstekende balkonvloer) berekend volgens NEN 2057
<b>espagnolet</b>	tweepuntssluiting voor stolpraam of stolpdeur
<b>F</b>	
<b>fontein</b>	kleine wastafel, bijvoorbeeld op het toilet of in de gang
<b>Frans balkon</b>	tot op de vloer lopende opening in gevel met naar binnen draaiende deuren met een hek aan de buitenzijde vrijwel direct tegen het kozijn of de gevel geplaatst
<b>fundering</b>	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>	
<b>galerij</b>	gang in een flatgebouw langs een gevel
<b>gebroken kap</b>	dak met een knik in de schuine dakvlakken
<b>gek</b>	door windkracht draaibare kap op schoorsteen of ventilatiekanaal
<b>gemeenschappelijke voordeur</b>	deur die toegang tot meerdere woonruimtes geeft
<b>gevel</b>	buitenmuur van een gebouw

<b>gevelanker</b>	stalen verbindingsstrip om de gevel met de achterliggende constructie te verbinden
<b>gevelbekleding</b>	bekleding veelal van hout op regels op muren
<b>gietbouw</b>	gebouw waarvan de dragende wanden zijn gegoten uit beton
<b>goot</b> <b>gootklos</b>	kanaal voor water op dak of bestrating korte balkjes bevestigd aan "muurplaat" als ondersteuning van de goot
<b>gording</b>	houten balken in de lengterichting van een dak, die dragen op "spanten" en muren en het dakbeschot ondersteunen
<b>granito</b>	uit stukjes natuursteen en cement vervaardigde kunststeen

## **H**

<b>haaks</b>	rechte hoek tussen twee bouwdelen, muren, dorpels
<b>hanebalk</b>	horizontale balk in "spant"
<b>hangnaad</b>	naad tussen raam of deur en het kozijn aan de zijde van het scharnier
<b>hang- en sluitwerk</b>	alle voorwerpen die behoren tot het afhangen en sluiten van ramen en deuren
<b>hardsteen</b>	blauwgrijze natuursteen voor dorpels, neuten, buitentreden, stoepen, gevelbekleding
<b>heilige dagen</b>	verfwerk, dat plaatselijk, in onvoldoende mate dekkend is aangebracht
<b>hoekkeper</b>	spant in een uitwendige hoek waar twee dakvlakken elkaar ontmoeten
<b>hygroscopisch</b>	het opnemen van vocht door onder andere (poreuze) bouwmaterialen

## **I**

<b>inwendige condensatie</b>	het neerslaan van vocht uit de lucht bij het dauwpunt in een constructie waar de temperatuur lager is dan die van de lucht
------------------------------	--

## **K**

<b>kalf</b>	dorpel in een kozijn onder het bovenlicht
<b>kanteldeuren</b>	deuren die draaien om een horizontale as en met een mechaniek omhoog gebracht worden

<b>kelder</b>	ruimte, grotendeels in de grond, bereikbaar vanuit de woonruimte via een vaste trap
<b>kilgoot</b>	sterk hellende dakgoot met een inwendige hoek in de ontmoeting van twee schuine dakvlakken
<b>kilkeper</b>	spant in een inwendige hoek waar twee dakvlakken elkaar ontmoeten
<b>klamplaag</b>	laag stenen op zijn kant tegen gevels om regendoorslag te voorkomen of als warmte-isolatie
<b>klimlijn</b>	zie looplijn
<b>klink</b>	eenvoudige sluiting van deur, meestal schutting of schuurdeur
<b>koplat</b>	houten lat op naad tussen kozijn en muur
<b>koppelanker</b>	stalen verbindingsstrip om balken in de lengte met elkaar te verbinden
<b>koudebrug</b>	onderdeel van de bouwconstructie waarvan de warmteweerstand minder is dan van de omringende bouwdelen (bijv. massieve betonlatei)
<b>kozijn</b>	raamwerk veelal van hout, metaal of kunststof die een omranding vormt voor raam of deur soms voor een ruit of paneel
<b>kozijnanker</b>	stalen bevestigingsstrip om een kozijn met een muur te verbinden
<b>kreupele stijl</b>	schuine staander onder het kaspant
<b>kruipluik</b>	luik dat opening afsluit naar kruipruimte
<b>kruipruimte</b>	ruimte onder de begane grondvloer (niet zijnde de kelder) o.a. ten behoeve van leidingen
<b>L</b>	
<b>ladder</b>	eenvoudige losse trap naar bijvoorbeeld zolderruimte
<b>lambrizing</b>	wandbetimmering op onderste deel van muur
<b>latei</b>	balk van hout, steen of metaal boven een kozijn ter ondersteuning van het daarboven gelegen metselwerk
<b>lei</b>	dunne plaat natuursteen voor dakbedekking, die wordt bevestigd met "leihaken"
<b>lekdorpel</b>	horizontaal bouwdeel onder gevelkozijnen van steen of aluminium om regenwater van de gevel af te voeren
<b>leuning</b>	stok of staaf op heuphoogte van trap of hekwerk

<b>leuningdrager</b>	steun voor leuning van trap bevestigd op "smetplank" of direct op muur
<b>lintvoeg</b>	horizontale voeg tussen twee lagen metselwerk
<b>loggia</b>	een geheel binnen de gevel aangebrachte vloer met balustrade of hekwerk (in het spraakgebruik ook wel inpandig balkon genoemd)
<b>lood</b>	buigbaar metaal voor onder andere gootbekleding, afvoerleidingen en afdekking van verschillende bouwmaterialen
<b>looplijn</b>	de plaats waar gelopen wordt op de trap
<b>luchtvochtigheid luik</b>	hoeveelheid waterdamp die in de lucht aanwezig is schot van hout, multiplex of ander plaatmateriaal
<b>M</b>	
<b>maaveld</b>	bovenkant van terrein
<b>makelaar</b>	middenstijl van een spant
<b>mechanische ventilatie</b>	luchtverversing die tot stand komt door een met een motor aangedreven ventilator
<b>muurplaat</b>	dikke houten balk op de muur direct onder het dak, kan tevens gebruikt worden als bodem voor "zakgoot" en voor bevestiging van "gootklossen"
<b>N</b>	
<b>nachtschoot</b>	beweegbaar deel van het slot waarmee de deur zowel gesloten als vergrendeld wordt
<b>natuurlijke ventilatie</b>	luchtverversing die tot stand komt door de invloed van de wind en/of de invloed van het temperatuurverschil tussen de binnen- en buitenlucht
<b>negge</b>	vlakken van muren die het kozijn aan de buitenzijde omsluiten
<b>neut</b>	natuurstenen of houten blok waarop de stijl van een kozijn rust
<b>nok</b>	(horizontale) snijlijn van twee schuine dakvlakken
<b>nokgording</b>	balk in de nok van dak
<b>nokvorst</b>	halfronde pan op de nok van een met pannen gedekt dak
<b>O</b>	
<b>onderdorpel</b>	dorpel aan de onderzijde van een kozijn, raam of deur
<b>onderslag(balk)</b>	ondersteuning van een rij balken

<b>onderregel</b>	onderste regel van een hekwerk waarin de spijlen zijn opgesloten
<b>ontvangstput</b>	put van beton of steen voor het opvangen of doorvoeren van water afgedekt met een houten of betonnen deksel. Indien nodig voorzien van een stankscherm om het ontsnappen van rioolgas te voorkomen
<b>oppervlakte- condensatie</b>	het neerslaan van vocht uit de lucht bij het dauwpunt op een constructie waarvan de temperatuur lager is dan van de lucht
<b>optrede</b>	verticaal gemeten afstand tussen twee op een volgende treden
<b>overloop</b>	verbindingsgang tussen twee trappen
<b>overstek</b>	(horizontaal) uitstekend bouwdeel ten opzichte van het daaronder gelegen bouwdeel
<b>P</b>	
<b>paumelle</b>	insteekscharnier met één draaivlak
<b>peil</b>	bovenkant afgewerkte begane grond vloer
<b>penant</b>	verticale gedeelte van gevel tussen twee kozijnen
<b>plaatafwerking</b>	afwerking van de bovenzijde van de traptrede met bijv. natuursteenplaten
<b>pleisterwerk</b>	dikke ruwe afwerklaag op metselwerk wordt afgewerkt met stucwerk
<b>plint</b>	afwerklat van hout, tegels, of kunststof op muur langs vloer
<b>portaal</b>	gedeelte van gang achter de voordeur dat met een "(tocht)deur" kan worden afgesloten
<b>R</b>	
<b>raam</b>	een randwerk van hout, metaal of kunststof dat een "ruit" omsluit
<b>raamboompje</b>	eenvoudige sluiting voor een draairaam, ook wel toegepast op deuren
<b>raamdorpelsteen</b>	geglazuurde hardgebakken tegels voor het samenstellen van een waterslag
<b>raamgewicht</b>	metalen contragewicht bij schuifraam
<b>raamkoord</b>	koord van nylon of henneptouw dat over een "raamschijf" loopt met aan een zijde het raam en aan de andere zijde het raamgewicht

<b>raamschijf</b>	katrol in schuifraamkozijn
<b>rabatdeel</b>	brede houten delen voorzien van "groef en messing" en een gebogen uitholling o.a. voor schuttingen
<b>rachel</b>	houten lat om plafonds of beplating te kunnen aanbrengen
<b>relatieve vochtigheid (RV)</b>	hoeveelheid vocht (waterdamp) in de lucht uitgedrukt in procenten van de maximale hoeveelheid die de lucht bij de gegeven temperatuur kan bevatten
<b>riolering</b>	leiding van onder andere gietijzer, gres, beton, kunststof, lood voor het afvoeren van zowel huishoud- regenwater en fecaliën
<b>rioleringssysteem</b>	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>rookkanaal</b>	kanaal voor afvoer van verbrandingsgassen van o.a. een haard
<b>S</b>	
<b>scheidingswand</b>	muur tussen twee woonruimten zonder dragende functie bij skeletbouw
<b>scheluw</b>	uit het platte vlak gewrongen (krom)
<b>schoorsteen</b>	gemetseld "rookkanaal" voor de afvoer van verbrandingsgassen tot boven het dak
<b>schoorsteenmantel</b>	bekleding van rookkanaal ter hoogte van het stookgat
<b>schranken</b>	uit het "haaks" verband zakken
<b>schroot</b>	(brede) dunne houten of kunststof plank; meestal bewerkt materiaal voor bekleding van wand of plafond
<b>schuifdeur</b>	zijwaarts bewegende deur met rollen over rails aan onder of bovenzijde bevestigd
<b>schuifraam</b>	horizontaal of verticaal bewegend raam
<b>schuifraamkozijn</b>	kozijn met twee langs elkaar "schuivende ramen" in horizontale of verticale richting
<b>schuiftrap</b>	zie vlizotrap
<b>schutting</b>	wand van houten of betonnen palen en delen als afscheiding van een terrein

<b>shuntsysteem</b>	systeem bestaande uit een ruim gemeenschappelijk ventilatiekanaal waarop kleinere ventilatiekanalen van meerdere woonruimten zijn aangesloten
<b>sifon</b>	stankafsluiter in de afvoerleiding
<b>skeletbouw</b>	een gebouw waarvan de draagconstructie gevormd wordt door balken en kolommen een skelet kan van hout of gewapend beton zijn, bijv. systeem Welschen
<b>slaper</b>	balk in dakconstructie onder dakkapellen of bij schoorstenen
<b>sluitnaad</b>	naad tussen raam of deur en het kozijn aan de zijde van de sluiting of het slot
<b>smetplank</b>	houten deel op muur boven trapboom voor het bevestigen van leuningdragers en om vuil worden van muur te voorkomen
<b>souterrain</b>	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.
<b>spant</b>	draagconstructie van een dak ter ondersteuning van de "gordingen"
<b>sponning</b>	uitsparing in kozijn of raam ten behoeve van raam, deur of glas
<b>spouwanker</b>	stalen verbindingsstrip die de binnen en buitenmuur van een gevel verbindt
<b>spouwmuur</b>	muur bestaande uit twee evenwijdige delen gescheiden door een luchtruimte, de spouw
<b>spijl</b>	verticale dunne stok, lat of staaf in een hek
<b>staander</b>	loodrechte steun ten behoeve van onder andere een balkonhek
<b>standleiding</b>	verticale leiding van de riolering tot boven het dak voor ontluchting van de riolering en tevens als afvoer voor huishoudwater en fecaliën
<b>stempel</b>	tijdelijke steun
<b>stijl</b>	verticaal deel van deur, raam of kozijn
<b>stofdorpel</b>	(of drempel) hardhouten dorpel tussen een binnendeurkozijn waar eventueel deur over draait
<b>stolpdeur/raam</b>	draaiende dubbele deuren of ramen, die met een "stolpnaald" in elkaar passen

<b>stolpnaald</b>	uitgeholde lijst van hout aan een van de ramen/deuren van het stolpstel waarin de bolle kant van het andere raam/deur zich opsluit
<b>stootbord</b>	verticale plank tussen de aantrede van een trap
<b>stootvoeg</b>	staande voeg in metselwerk ter hoogte van een laag stenen
<b>strijkbintanker</b>	stalen verbindingsstrip om binten aan de gevel te koppelen
<b>stucwerk</b>	dunne afwerklaag van pleisterwerk op muur samengesteld uit kalk en gips (zie pleisterwerk)
<b>suskast</b>	regelbaar ventilatierooster met daarin absorberend materiaal om de sterkte van het naar binnendringende geluid te verminderen

## T

<b>tegels</b>	platte uit de hand of machinaal gevormde steen gebruikt voor vloer of wandbekleding en bestrating
<b>tegenschot</b>	tegenovergestelde van afschot (zie afschot)
<b>terras</b>	plaats van steen of hout om op te zitten/liggen op tuinniveau of er vlak boven
<b>tochtdeur</b>	zie portaal
<b>trap</b>	verticale verbinding tussen de vloeren van twee verdiepingen
<b>trapboom</b>	schuin oplopend deel waarin de treden dragen en de stootborden steunen
<b>trappgat</b>	in een vloer uitgespaarde opening waarin de trap geplaatst is
<b>trasraam</b>	waterdicht metselwerk in een muur dat het optrekken van vocht moet voorkomen
<b>tuimelraam</b>	raam dat om horizontale as draait, bijv. Velux-dakvenster
<b>tuintrap</b>	trap vanaf woonruimte naar tuin
<b>tussendorpel</b>	dorpel in een kozijn ter hoogte van de vensterbank
<b>tussengoot</b>	zie zakgoot

## U

<b>uitbouw</b>	aan bouwwerk verbonden uitbreiding, bijv. keuken
----------------	--



**uit het lood** niet verticaal

## V

**vensterbank** verbreding van het kozijn ter plaatse van de onder of tussendorpel op  $\pm 0,9$  m hoogte

**ventilatie** luchtverversing

**ventilatiekanaal** kanaal voor directe ventilatie naar de buitenlucht van voornamelijk de natte ruimten

**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.

**verdampingsprofiel** brede strip van aluminium aan de onderzijde van een ruit om condenswater op te vangen en te laten verdampen

**vergaarbak** verzamelbak met afvoer voor regenwater

**vliering** lage beloopbare ruimte onder een dak

**vlizotrap** uittrekbare trap naar vliering of zolder

**vochtproductie** het brengen van waterdamp in de lucht bijvoorbeeld door verwarming van water, koken, wassen, strijken, baden, drogen van natte materialen (wasgoed) ademen en transpireren

**voegwerk** het geheel van voegen in metselwerk (zie lintvoeg, stootvoeg)

**vooraanschrijving** zie directeursbrief

**voor deur** deur die direct toegang geeft tot de privéwoonruimte

**voorgevel** de gevel aan de straatzijde van de woonruimte

## W

**wang** zijkant van een dakkapel

<b>wapening</b>	vlechtwerk van staal in beton
<b>waranda</b>	open uitbouw aan een woonruimte (balkon met dak en wanden)
<b>waterdamp</b>	zie vochtproductie
<b>waterleiding</b>	buis voor de aanvoer van (drink)water
<b>waterpas</b>	horizontaal
<b>waterslag</b>	buiten de gevel stekend bouwdeel aan de onderzijde van kozijn om water af te voeren van steen of aluminium
<b>waterslot</b>	zie sifon
<b>wel</b>	uitstekende voorkant van een traptrede
<b>weldorpel</b>	verdikte onderdorpel op naar binnen draaiende deur of ramen om het water buiten te houden
<b>windveer</b>	staande houten deel op gevel om opening tussen pannen en gevel af te dekken
<b>wissellatten</b>	voorziening op de onderdorpel van het bovenschuifraam en de bovendorpel van het onder schuifraam om tocht tegen te gaan
<b>woningscheidende muur</b>	muur tussen twee woonruimten (zie bouwmuur)
<b>woningscheidende wand</b>	wand tussen twee woonruimten (zie scheidingswand)
<b>woonruimte</b>	in de Uhw wordt onder woonruimte tevens verstaan een woonwagen of standplaats
<b>Z</b>	
<b>zakgoot</b>	horizontale goot tussen twee schuine dakvlakken; meestal op de scheiding van twee panden (bouwmuur)
<b>zetsteentjes zolderruimte</b>	kleine dubbelhardgebakken tegel voor bodembekleding gootsteenbak beloopbare ruimte onder een dak, bereikbaar met vaste trap
<b>zoutuitbloei</b>	kristallisatie van zouten aan een muur of constructieoppervlak ontstaat door verdamping van water aan het oppervlak waarin zich oplosbare zouten bevinden
<b>zwanenhals</b>	zie sifon

# Bijlage I Besluit kleine herstellingen

(Tekst geldend op: 10-04-2017)

---

## Artikel 1

De herstellingen aangewezen in de bijlage behorend bij dit besluit worden in ieder geval aangemerkt als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

### Artikel 240

Bij algemene maatregel van bestuur kunnen herstellingen worden aangewezen die moeten worden aangemerkt als kleine herstellingen die krachtens artikel 217 voor rekening van de huurder zijn. Van de krachtens het onderhavige artikel vastgestelde bepalingen kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

(Besluit van 8 april 2003)

---

## Bijlage behorende bij artikel 1 van het 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 loszittende:
  - - 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 de w.c.;
  - - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen 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 verbonden 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 en 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 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;
- m.** het zo nodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n.** 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;
- o.** 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;

- p.** het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q.** 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;
- r.** 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;
- s.** het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t.** het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u.** het verwijderen van graffiti, voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;
- v.** het legen van zink- en beerputten en septictanks.