

Wie betaalt welk onderhoud?

Huurder en verhuurder hebben elk een eigen verantwoordelijkheid voor onderhoud van de huurwoning. Verhuurder zorgt ervoor dat de basis van de woning in orde is. Dit betreft meestal de grote onderhoudswerkzaamheden in en aan de woning. De huurder is zelf verantwoordelijk voor kleine en dagelijkse reparaties. Ook als door verkeerd gebruik of eigen schuld iets aan de woning kapot gaat, is de huurder daar zelf verantwoordelijk voor. De huurder moet de verhuurder toegang tot de huurwoning geven, zodat de verhuurder het onderhoud of de reparatie kan uitvoeren.

In onderstaand overzicht vindt u de meest voorkomende onderhoudswerkzaamheden met daarachter aangegeven wie voor het onderhoud verantwoordelijk is.

Uitgangspunt is dat onderhoud aan veranderingen die de huurder zelf heeft aangebracht aan de woning/het appartement voor eigen rekening van de huurder zijn. Ook zaken die over zijn genomen van een vorige huurder zijn niet voor rekening van verhuurder.

N.B.

De verdeling van de verplichtingen uitbijgaande lijst staat los van de aansprakelijkheid van huurders voor zaken die voortvloeien uit oneigenlijk en/of onjuist gebruik van de woning en de eventuele gemeenschappelijke ruimten c.q. het pand waarin het gehuurde zich bevindt.

Onderhoud aan:	Rekening huurder	Rekening verhuurder
Afvoer	Schoonmaken en ontstoppen van afvoeren van gootsteen, douche/bad en (af)wasmachines.	Repareren en vervangen. Schoonmaken en ontstoppen van gemeenschappelijke leidingen.
Afzuigkap/ventilatie	Onderhoud afzuigkap. Vervanging lampen, roosters en filters.	Reparatie of vervanging mechanische ventilatie (kanalen en motor).
Balkons/ballustrades	Schoonhouden van balkons, goten en afvoerputjes.	Herstel en vervanging balkonafscheidingen en ballustrades.
Bevriezing	Voorzieningen ter voorkoming van (reparatie aan) bevriezing van kranen en leidingen: vochtvrij houden en ontdooien.	
Brievenbus	Herstel en onderhoud van de brievenbus plus bijbehoren in de eigen woning.	Herstel en onderhoud brievenbus in portieken en gemeenschappelijke ruimten.
Buitentrappen	Schoonhouden.	Onderhoud en reapatie.
Centrale Verwarming	Eensgezinswoning: Vervangen van de vulset, bijvullen en ontluchten van de installatie. Periodiek jaarlijks onderhoud. Vorstvrij houden van leidingen en radiatoren.	Opheffen van storingen bij normaal gebruik en reparaties.
Daken, dakgoten en regenafvoeren	Dakgoten regelmatig schoonhouden. Voor zover voor huurder bereikbaar.	Vervanging en reparaties van dakbedekking, dakdoorvoeren, regenpijpen, dakgoot en pannen na stormschade en bij gebreken door ouderdom.
Deuren	Herstellen van hang- en sluitwerk van binnendeuren. Vervangen, vastzetten en smeren van hang- en sluitwerk. Schilderen van binnendeuren en binnenkant van buitenderuren. Onderhoud, reparatie en vervanging van de deurbel.	Herstellen van buitendeuren bij houtrot of normale slijtage. Schilderen van de buitenkant van buitendeuren. Onderhoud van elektrisch bediende deuropeners. Onderhoud, reparatie en vervanging van de belinstallatie bij gemeenschappelijk gebruik.
Dorpels	Onderhoud van binnendorpels.	Onderhoud van buitendorpels.

Onderhoud aan:	Rekening huurder	Rekening verhuurder
Douche	Onderhoud en vervanging doucheslang, handdouche en muurbevestiging douche. Schoonhouden en ontkalken van sanitair, tegels en voegen.	
Elektra	Onderhoud, herstel en vervanging van contactdozen, schakelaars, zekeringen, aardlekschakelaars en lampen.	Onderhoud van elektrische leidingen en groepenkasten, met uitzondering van door huurder aangebrachte zaken.
Gasleiding/gaskraan	Onderhoud en herstel van de gaskraan.	Reparaties van gasleidingen in de woning voor zover deel uitmakende van de oorspronkelijke woning
Geisers/boilers	Onderhoud en vervanging indien in eigendom van huurder of gehuurd bij derden. Onderhoud indien gehuurd van verhuurder dan wel onderdeel uitmakend van de woning.	Vervanging indien gehuurd van verhuurder dan wel onderdeel uitmakend van de woning.
Gemeenschappelijke ruimten	Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen voor zoverre geen onderdeel uitmakende van de servicekosten.	
Gevel	Herstellen van beschadigingen veroorzaakt door huurder	Onderhoud van buitengevel als schilderwerk, herstel van houtrot, plaatwerk, metsel- en voegwerk
Graffiti en stickers	Verwijderen vóór oplevering bij einde huur m.u.v. stickers die vanwege verhuurder en/of nutsbedrijven zijn aangebracht.	
Hang- en sluitwerk	Onderhoud en vervangen, smeren en vastzetten van deurkrukken, tochtstrippen, scharnieren, sloten, raamboompjes, uitzetijzers e.d.	Onderhoud en reparatie in de gemeenschappelijke ruimtes en vervangen van hang- en sluitwerk bij slijtage en/of veroudering.
Inbraak	Aansprakelijk voor verlies/ontvreemding van eigen eigendommen. Verantwoordelijk voor een adequate inbraakpreventie aan de woning.	Herstel van schade aan de woning, ontstaan ten gevolge van inbraak of een poging tot inbraak, na aangifte en overlegging van een proces verbaal door de huurder.
Keuken	Onderhoud en reparatie van inbouwapparatuur. Vervanging van inbouwapparatuur indien eigendom van huurder.	Repareren en vervangen bovenkastjes, keukenblok en aanrechtblad t.g.v. slijtage bij normaal gebruik. Vervanging inbouwapparatuur indien eigendom van verhuurder.
Kleine werkzaamheden	Het vastzetten en vastschroeven van onder andere loszittende onderdelen, bijvoorbeeld trapleuningen, deurknoppen, drempels, elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen vloerroosters, plafondroosters, sleutels van binnensloten en buitensloten	
Kranen	Onderhouden van kranen en mengkranen.	Vervangen van (meng)kranen bij normale slijtage.
Kruipruimte	Het schoon en toegankelijk houden van de kruipruimte(s).	
Lekkages	Herstellen van lekkage na vorstschade. Herstellen van lekkage bij zelf aangebrachte leidingen en dergelijke door huurder.	Herstellen van lekkages aan dak, buitenramen of leidingen voorzover ontstaan buiten nalatigheid van huurder.
Liften en liftinstallaties		Onderhoud en reparatie.
Metselwerk		Onderhoud, reparatie buitenmetselwerk.
Muren	Verwijderen van muurpluggen, haken en dergelijke.	

Onderhoud aan:	Rekening huurder	Rekening verhuurder
Naamplaatje	Naamplaatje op voordeur woning.	Naamplaatje bij gemeenschappelijke entree.
Onderdelen gelegen buiten de woning	Onder andere vervanging en vernieuwing van onderdelen van brievenbus, buitenlamp, carport, vlaggenstokhouder.	
Onderdelen en bestanddelen woonruimte	Vervanging en vernieuwing van onder andere kraanleertjes en onderdelen van kranen, deurknoppen, sloten, hang-en-sluitwerk, vloerroosters, plafondroosters, sleutels van binnensloten en buitensloten, garnituur voor doucheruimte en toiletruimte, garnituur wc, elektrische schakelaars en wandcontactdozen, deurbellen, kabelaan sluitingen, telefoonaansluitingen en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken	
Ongedierte	Het bestrijden van kakkerlakken, muizen, ratten, vlooien, wandluizen, mieren, wespen, bijen, zilvervisjes, ovenvisjes en dergelijke. Huurder heeft de verplichting ongedierte te melden aan verhuurder i.v.m. mogelijke gevolgen voor de gezondheid van omwonenden.	
Plafonds en stucwerk	Herstellen van plafond, stucwerk en schilderen van plafonds.	Herstellen van plafond/stucwerk ingeval deze loskomen van de ondergrond.
Plavuizen en wandtegels	Het leggen van plavuizen is enkel toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Reparatie en vervanging van wand- en vloertegels na beschadiging en boorgaten.	
Plinten	Herstellen vervangen en vastzetten van plinten.	
Ramen, kozijnen, deurposten, geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen	Wassen en schoonhouden van binnen en buitenzijde van de ramen, kozijnen en deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen. Vervangen van beschadigde of gebroken ramen. Repareren en schilderen van kozijnen, ramen en deuren aan binnenzijde woning. Glasverzekering, voor zoverre niet niet opgenomen in de servicekosten.	Repareren en schilderen van kozijnen, ramen en deuren aan buitenzijde woning. Herstellen en/of vernieuwen van buitenkozijnen bij houtrot. Vervangen van beschadigde of gebroken ramen in gemeenschappelijke ruimten.
Riool	Schoonhouden en ontstoppen van het binnenriool tot het aansluitpunt vanuit het woongedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel het hoofdriool voor zover de riolering door huurder bereikbaar	Reparatie na verzakking of bij geconstateerde gebreken door ouderdom.
Sanitair plus toebehoren	Onderhoud, ontkalken, herstel beschadigingen en dagelijkse reparaties. Vervangen van sanitair plus toebehoren bij beschadiging.	Onderhoud/herstel van geconstateerde slijtage door ouderdom.
Scharnieren, sloten, kranen etc.	Gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid, oliën, smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen	Grote reparaties, vervanging.
Schilderwerk	Plamuren, opvullen van gaatjes, beschadigingen, het dichten van geringe krimp scheuren. Het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnen houtwerk en zo nodig behangen van binnenmuren.	Buitenschilderwerk en schilderwerk in gemeenschappelijke ruimten.
Schoonmaak	Alle reinigingsactiviteiten in en om de woning, voorzover niet vallende onder de servicekosten.	
Schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen	Schoonmaken, vegen en ontstoppen.	Grote reparaties, vervanging.
Sleutels	Vervangen van zoekgeraakte of kapotte sleutels. Bij verlies van sleutels vervangen van sloten/cylinders en sleutel indien noodzakelijk.	Leveren van sleutels bij aanvang huur.
Technische installaties binnen de	Onder andere het ontlichten en bijvullen van cv-installatie, het opnieuw opstarten van de cv-installatie na uitval, het vervangen van	Reparaties, controle, vervanging.

Onderhoud aan:	Rekening huurder	Rekening verhuurder
woning	filters en schoonhouden van roosters.	
Tochtwering	Het aanbrengen, vervangen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen.	
Trappen	Onderhouden, schilderen en uitvoeren van kleine reparaties van de trap/vlizotrap in de woning.	
Tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen	Bij eerste bewoning aanleg tuin of erf. Daarna egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde. Regelmatig maaien van het gras. Regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van de opritten, toegangspaden, en terrassen. Het vervangen van gebroken tegels. Regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen. Het vervangen van beplanting die is doodgegaan. Het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten afscheidingen. Het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen. Regelmatig verven of beitsen van erfafscheidingen. Herstel, onderhoud en schoonhouden van bestrating van voorpaden, achterpaden en terrassen behorende bij de woning.	Bij eerste bewoning aanleg opritten en toegangspaden en aanbrengen eenvoudige erfafscheiding. Grote reparaties, vervanging.
Vensterbanken	Onderhoud en reparatie.	
Verbouwen	Een verbouwing kan slechts plaatsvinden in overleg en na voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van verhuurder. Een verzoek hiertoe dient altijd schriftelijk gedaan te worden. De aanpassingen dienen deugdelijk aangebracht te worden. De aanpassingen en het onderhoud hiervan is geheel voor rekening van huurder.	
Verlichting	Reparaties en vervanging van lampen in en aan de woning.	Reparaties en vervanging van armaturen en lampen in gemeenschappelijke ruimten.
Vuilstortkoker/Vuilniscontainerruimte	Schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker. Schoonhouden van de vuilniscontainerruimte.	Vervanging en reparaties.
Waterleidingen	Voorkomen van bevriezing en herstellen na bevriezing.	Onderhoud, reparatie en vervanging van de standaard in de woning aanwezige warm- en koudwaterleidingen bij normaal gebruik.
Zink- en beerputten en septictanks	Onderhouden en legen.	Vervanging en reparaties.
Zonwering	Voor het aanbrengen van zonwering dient vooraf toestemming te worden gevraagd aan de verhuurder. Aanbrengen, onderhoud, reparatie en vervangen van door de huurder aangebracht zonwering is geheel voor rekening van huurder.	
Zwerfvuil	Regelmatig verwijderen.	