



Onderhoud huurwoning

Het onderhoud van uw huurwoning of kamer is verdeeld tussen u en de verhuurder. De verhuurder zorgt voor het groot onderhoud en u zorgt voor het klein en dagelijks onderhoud van de gehuurde woonruimte.

Regels voor onderhoud

Over het algemeen geldt:

- Kleine reparaties zijn voor rekening van de huurder, grote reparaties en groot onderhoud zijn voor rekening van de verhuurder.
- Kleine reparaties moet de huurder gemakkelijk zelf kunnen uitvoeren. En ze mogen weinig kosten met zich mee brengen. Zo niet, dan is de reparatie alsnog voor rekening van de verhuurder.
- Inbouwapparatuur van keukens wordt doorgaans aangemerkt als onroerende aanheerigheid van de woning. Die inbouwapparatuur wordt dan met de woning verhuurd door de verhuurder. Reparatie van een kapotte inbouwkoelkast is dan voor rekening van de verhuurder.
- De huurder moet de verhuurder toegang tot de huurwoning geven, zodat de verhuurder het onderhoud of de reparatie kan uitvoeren.
- U zorgt voor reparaties van schade die u zelf heeft veroorzaakt. Als de verhuurder ook de kleine en dagelijkse reparaties verricht, mag de verhuurder de kosten hiervan aan u doorberekenen als servicekosten.

U vindt hier een overzicht van de soorten onderhoud die de huurder dan wel de verhuurder moet uitvoeren. In een huurcontract kunnen geen bepalingen worden opgenomen die van dit overzicht afwijken in het nadeel van de huurder.



Onderhoud huurwoning			
	Wettelijk	Wettelijk	<i>Uitzondering</i>
Onderhoud	Rekening huurder	Rekening verhuurder	<i>Servicekosten</i>
Schilderwerk	Het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnen houtwerk en zo nodig behangen van binnenmuren	Buitenschilderwerk	
Vorbereidende werkzaamheden voor het schilderwerk	Plamuren, opvullen van gaatjes, butsen, het dichten van geringe kripscheuren		
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		<i>Vervangen batterijen in sleutelzenders, Rookmelders, afstandbediening en</i>
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		<i>Vervangen van kraanonderdelen, sloten deurknoppen, hang- en sluitwerk, sanitair, schakelaars en wandcontactdozen, deurbellen</i>
Scharnieren, sloten, kranen etc.	Gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid, oliën, smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen	Grote reparaties, vervanging	
Bevriezing	Voorzieningen ter voorkoming (van reparatie aan) bevriezing van kranen		
Verlichting	Vervanging van lampen in gemeenschappelijke ruimten en aan de buitenzijde van de woonruimte	Reparaties en vervanging van armaturen	<i>Vervangen lampen Gemeenschappelijke ruimten en buitenverlichting</i>
Ruiten en ingebouwde spiegels	Vervanging van beschadigde en kapotte ruiten en spiegels indien de kosten gering zijn		
<u>Technische installaties binnen de woning</u>	Onder andere het ontluchten en bijvullen van cv-installatie, het opnieuw opstarten van de cv-installatie na uitval, het vervangen van filters en schoonhouden van roosters, voor zover de kosten gering zijn en er daarvoor geen specialistische kennis vereist is	Reparaties, controle, vervanging	
Tochtwering	Het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen voor zover de kosten gering zijn		



	Wettelijk	Wettelijk	<i>Uitzondering</i>
Onderhoud	Rekening huurder	Rekening verhuurder	<i>Servicekosten</i>
Onderdelen gelegen buiten de woning	Onder andere vervanging en vernieuwing van onderdelen van brievenbus, buitenlamp, carport, vlaggenstokhouder voor zover de kosten gering zijn	Vervanging bij slijtage	<i>Onderhoud van openbare tuin en verharding</i>
Schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen	Schoonmaken, vegen en ontstoppen indien bereikbaar door huurder	Grote reparaties, vervanging	
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		
Vuilstortkoker. Vuilniscontainerruimte	Schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker. Schoonhouden van de vuilniscontainerruimte. In beide gevallen voor zover voor de huurder bereikbaar	Reparaties	
Woonruimte gedeelte en gemeenschappelijke ruimte	Schoonhouden		<i>Schoonhouden gemeenschappelijke ruimte</i>
Ruiten, kozijnen, deurposten, geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen	Wassen en schoonhouden van binnen en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geveerde houtwerk en andere geveerde onderdelen. Voor zover voor de huurder bereikbaar		
<u>Ongedierte</u>	Het bestrijden van vlooiën, mieren, wespen, luizen en dergelijke voor zover kosten gering zijn	Het bestrijden van kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen (t.g.v. overmacht)	
Goten en regenafvoeren	Regelmatig schoonhouden. Voor zover voor huurder bereikbaar	Vervanging en reparaties	
Zwerfvuil	Regelmatig verwijderen		
Graffiti	Verwijderen voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten zijn verbonden en voor zover voor huurder bereikbaar		
Zink- en beerputten en septictanks	Legen	Vervanging en reparaties	