



Onderhoudswijzer huurwoningen

Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud van mijn huurwoning of kamer?

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

Problemen met uw CV? Doorloop dan eerst het onderstaande stappenplan voordat u de CV installateur belt. Controleer of:

- De waterdruk voldoende is tussen 1,5 en 2 bar op de drukmeter
- De kamerthermostaat en / of ketelthermostaat voldoende hoog staat
- De waakvlam brandt en als dat niet het geval is, probeer de waakvlam aan te steken
- Er een code verschijnt op het display (indien u een moderne ketel heeft die voorzien is van een elektronische ontsteking, verschijnt bij storing een code in het display; u kunt dan op de resetknop vóór op het toestel drukken)
- De stekker in de wandcontactdoos zit
- De hoofdgaskraan / toestelkraan wel geopend is
- De zekering in de zekeringengroepenkast heel/aan is
- De warmwaterkranen niet lekken

De tabel 'Onderhoud huurwoning' geeft aan wie verantwoordelijk is voor welk soort onderhoud. De onderdelen aangemerkt met een V zijn voor rekening Verhuurder. De onderdelen welke zijn aangemerkt met een H is voor rekening Huurder.



ONDERHOUD HUURWONING

Afvoer	
vervanging van riolering bij slijtage	V
repareren van de riolering na verzakking buiten de woning	V
schoonmaken van dakgoot bij eengezinswoning	H
vervanging van dakgoot bij normale slijtage	V
schoonmaken van balkonafvoer	H
ontstoppen van afvoer van gootsteen, bad, sifon, regenpijp	H

Afzuigkap	
repareren aanwezige afzuigkap	V
schoonhouden afzuigkap, vervangen filters en lampen	H

Balkon	
groot onderhoud en vastzetten balkon- en galerijhekken	V

Bel/ intercom	
repareren belinstallatie en/of intercom	V
repareren individuele deurbel	H

Brandgangen	
schoonhouden brandgangen-/ paden	H

Brievenbus	
vervangen of vernieuwen brievenbuskast in gemeenschappelijke ruimte	V
onderhoud aan brievenbus of brievenbusklep	H
vervangen van brievenbusslot bij duidelijke slijtage	V

Centrale verwarming	
storing aan cv-ketels, combi-ketels, boilers of geiser (indien eigendom verhuurder)	V
storing aan collectieve cv-ketels, combi-ketels, boilers of geiser (indien eigendom verhuurder)	V
bijvullen cv-ketel	H
ontluchten cv-installatie	H
schoonmaak van cv- of combiketel	V
storingen aan cv-leidingen, radiator of radiatorkranen	V
repareren van thermostaat	V
vervangen van eventuele batterij van thermostaat	H
bevriezing van en schade aan cv-installatie	H

Dak	
onderhouden en vervangen van dakbedekking, dakdoorvoeren, dakpannen na normale slijtage of ten gevolge van storm (tenzij verwijtbaarheid huurder)	V

Elektra	
onderhoud en reparatie elektrische installatie met groepenkastbedrading en aarding	V
reparaties aan elektriciteitsmeter (via energiebedrijf)	H
reparaties aan contactdozen en schakelaars in en om de woning	H
reparaties aan contactdozen en schakelaars in gemeenschappelijke ruimtes	V
onderhoud aan, door huurder, aangebrachte tuinverlichting	H
onderhouden of vervangen van zekeringen of lampen in de woning	H
schade als gevolg van door huurder veroorzaakte kortsluiting	H

Glas	
het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels	H

Gordijnen	
reinigen gordijnen, vitrages	H
reparaties aan raambekleding en zonwering, tenzij buiten schuld huurder om	H

Hang- en sluitwerk	
onderhouden, smeren en vervangen van hang en sluitwerk	H
vervangen van hang- en sluitwerk ten gevolge van ondeskundig of onjuist gebruik	H
idem, gemeenschappelijke ruimten	V
vervangen hang- en sluitwerk bij ouderdom	V
laten bijmaken sleutels, al dan niet na zoekraken	H
buitensluiting	H

Inbraak	
herstellen van inbraakschade aan deuren, ramen, kozijnen of hang- en sluitwerk (na aangifte bij de politie)	V

Kasten	
onderhoud aan ingebouwde en losse kasten	H

Keuken	
reparatie aan keukenblok of aanrechtblad bij normale slijtage	V
repareren van keukenlade, scharnieren, sluiting, handgrepen en afstellen deurtjes	H
schade als gevolg van niet tijdig melden van schade	H

Kitvoegen	
onderhoud en herstellen van kitvoegen aan de buitenzijde woning	V
onderhoud en herstellen van kitvoegen in de woning	H

Kozijnen, ramen en deuren	
repareren en vervangen van buitenkozijnen-, ramen en deuren	V
vernieuwen van buitenkozijnen-, ramen en deuren in verband met houtrot	V
repareren en onderhouden van binnenkozijnen- en deuren	H
vervangen binnendeuren bij duidelijke slijtage	V

Leidingen (water en gas)	
gasleiding tot gasmeter incl. hoofdkraan (via gasleverancier)	H
onvoldoende gas aanvoer	H
waterleiding tot en met de hoofdkraan (via waterleverancier)	H
onderhoud en reparatie aan zelf aangebrachte leidingen	H
ontdooien en herstel ten gevolge van bevrozing waterleiding	H

Lift en liftinstallatie	
onderhoud en reparatie lift	V

Luchtroosters	
vervangen van lucht- en ventilatieroosters bij duidelijke slijtage	V
onderhoud aan lucht- en ventilatieroosters	H
schoonhouden en vervangen van filters	H

Mechanische ventilatie	
onderhoud en herstellen van mechanische ventilatie	V

Metselwerk	
onderhoud en reparatie van buitenmetselwerk	V

Naamplaatje	
bestellen en plaatsen van naambordje	H

Ongedierte	
bestrijden van ongedierte (luizen, wespen, bijen, vlooien, mieren, ratten, muizen etc.). Eventueel via de gemeente	H
ontsmetten van de woning in geval van boktor	V

Plinten	
onderhoud, reparatie of vervanging van plinten	H
onderhoud, reparatie of vervanging van plinten gemeenschappelijke ruimten	V

Sanitair	
vervangen van sanitair door normale slijtage	V
onderhoud aan planchetten, spiegels, toiletbrillen, manchetten, douchekoppen en douchegordijnen	H
dagelijks onderhoud aan reservoir toilet, pot of drukmechanisme	H
onderhoud en reparatie aan kranen, waaronder het vervangen van het leertje	H
vervangen van kranen bij normale slijtage	V
schoonhouden van- en kleine reparaties aan ligbad	H

Schilderwerk	
buitenschilderwerk van kozijnen, ramen en deuren	V
binnenschilderwerk in gemeenschappelijke ruimten	V
binnenschilderwerk / behangen (afhankelijk van gestoffeerde verhuur)	H

Schoonmaak	
schoonmaak van eigen woning en tuin	H

Schoorsteen	
reparatie aan schoorsteen en ventilatiekanalen	V
Vegen van schoorsteen	H

Stucwerk	
herstellen van wand- of plafondstucwerk indien het van de ondergrond loskomt	V
onderhoud of herstel van stucwerk van door huurder aangebrachte voorzieningen, incl. gaten, pluggen etc.	H
reparatie aan stucwerk in algemene ruimten	V

Tegelwerk	
reparatie van loszittende wand- of vloertegels	V
onderhoud of herstel aan tegelwerk van door huurder aangebrachte voorzieningen (incl. gaten, pluggen etc)	H
reparatie aan tegelwerk in gemeenschappelijke ruimten	V

Telefoonaansluiting	
via leverancier telefoondiensten	H

Tochtstrips	
onderhoud en vervangen van tochtstrips	H

Trappen	
vernieuwen leuning bij duidelijke slijtage	V
onderhoud en reparatie van leuning en trappen	H
onderhoud van trappen en leuning in algemene ruimten	V
onderhoud en reparatie aan buitentrappen	V

Tuinen	
onderhoud voor- en achtertuin	H

Vensterbanken	
vervanging van vensterbanken bij normale slijtage	V
onderhoud en reparatie aan vensterbanken in de woning	H

Woningaanpassing	
aanbrengen en verwijderen van voorzieningen ten behoeve van gehandicapten	H

Zonwering	
groot onderhoud en reparatie	V
onderhoud en reparatie in geval van slecht gebruik	H

Aan de samenstelling van dit document is grote zorg besteed en gebruik gemaakt van de beschikbare informatie. Toch maken wij een voorbehoud voor wijzigingen. Aan de inhoud kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.