



Verantwoordelijkheid onderhoud

- verhuurder
- huurder
- servicefonds

		verhuurder	huurder	servicefonds
A				
Aanrecht	Reparaties en vervanging van bovenkastjes, keukenblok en blad	✓		
	Bijstellen en smeren van scharnieren, sluitingen van deurtjes en ladegeleiders			✓
Afvoeren	Reparatie aan afvoer van wastafels, douche, gootsteen, wc etc.	✓		
	Schoonhouden		✓	
	Ontstoppen (tenzij schuld gedrag huurder)			✓
Afzuigkap	Voor het plaatsen is toestemming nodig van de verhuurder			
	Onderhoud van de (door de verhuurder) aangebrachte afzuigkappen	✓		
	Schoonhouden en vervanging filters		✓	
Airco	Vaste airco mag alleen met toestemming van de verhuurder worden aangebracht.			
Antenne/schotels	Deze mogen alleen geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder.			
	Onderhoud en verzekering		✓	
	Aansluiting kabel-telefoon-computer en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken		✓	
Asbest	Het is huurder niet toegestaan asbesthoudende materialen in of nabij het gehuurde aan te brengen of te bewerken. Verwijderen in overleg met verhuurder. De plaats en het eigendom bepalen wie verantwoordelijk is.			
B				
Behang	Behang aanbrengen en verwijderen		✓	
Bel	Onderhoud bellenpaneel	✓		
	Reparatie voordeurbel			✓
	Voordeurbel aangebracht door de huurder		✓	
Bestrating	Verzakking bestrating in tuin, carport en toegangspaden behorende bij de woning	✓		
	Vervangen van gebroken tegels			✓
	Gering onderhoud (onkruidvrij houden e.d.) zodat het een verzorgde indruk maakt		✓	
	Bestrating gemeenschappelijke paden (onderhoud, ophogen en vernieuwen) behorend bij het complex	✓		
Boiler/geiser	Onderhoud indien eigendom verhuurder	✓		
	Onderhoud indien eigendom huurder		✓	
Boom/bomen	Het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen		✓	
Brandblusmiddelen	In de woning		✓	
	In de gemeenschappelijke ruimten	✓		
Brandgangen	Zie bestrating (gemeenschappelijk)			
Brievenbus	In eigen voordeur			✓
	In portieken en gemeenschappelijke ruimten	✓		
	Buiten (bijv. op een paal)		✓	

		verhuurder	huurder	servicefonds
C				
Cementdekvloer	Onderhoud	✓		
	Beschadiging door de huurder		✓	
Centrale antenne	Zie antenne/schotels			
Centrale verwarming	Individueel en eigendom verhuurder			
	Periodiek onderhoud	✓		
	Voorkoming en herstel van bevrozing		✓	
	Bijvullen en ontlichten		✓	
	Opnieuw opstarten van verwarmingsinstallatie na uitval (indien eenvoudig en geen specialistische kennis is vereist)		✓	
	Bij collectieve verwarming			
	Onderhoud van ketel	✓		
	Ontlichten radiatoren		✓	
	Voorkoming en herstel van bevrozing		✓	
Closet	Onderhoud en vernieuwing	✓		
	Closetrolhouder, wc bril/deksel			✓
	Schoonhouden		✓	
D				
Dak	Onderhoud en vervanging van dakbedekking, dakdoorvoer, dakgoten, dakluik en dakpannen	✓		
	Normale slijtage of ten gevolge van storm	✓		
	Schoonhouden dakgoten waar huurder bij kan komen			✓
	Schoonhouden dakgoten waar huurder niet bij kan komen	✓		
Deurdranger	Reparatie/vervanging deurdrangers op toegangsdeuren in gemeenschappelijke ruimten (aangebracht door de verhuurder)	✓		
	Onderhoud en reparatie van deuropener (elektrisch)	✓		
Deuren	Voor het moderniseren van binnendeuren is toestemming nodig van de verhuurder			
	Herstel bij houtrot of normale slijtage (incl. schilderwerk)	✓		
	Vervanging na uitwaaien door nalatigheid huurder		✓	
	Vervanging van glas binnendeuren			✓
	Onderhoud hang & sluitwerk			✓
	Schilderwerk binnendeuren en binnenkant buitendeuren		✓	
	Schilderwerk buitenkant	✓		
Douche	Garnituur (slang, handdouche, ophangpen en koppelstuk, zeepbakje)			✓
E				
Elektra/elektriciteit	Vernieuwing van afgekeurde leidingen en groepenkast (stoppenkast)	✓		
	Onderhouden/vervangen van schakelaars en wandcontacten			✓
	Uitbreiden elektra (met toestemming van de verhuurder)		✓	
F				
Flotteur	Flotteur in stortbak wc vervangen			✓

		verhuurder	huurder	servicefonds
G				
Garage behorende bij de woning	Onderhoud aan vloeren en wanden	✓		
	Onderhoud aan hang- & sluitwerk			✓
Gas- en gevelkachels	Onderhoud indien eigendom huurder		✓	
	Onderhoud indien eigendom verhuurder	✓		
Gasinstallatie	Onderhoud en vernieuwing van leidingen in de woning, voor zover deze standaard tot de woning behoren	✓		
	Onderhoud van door de huurder zelf aangebrachte leidingen en gaskranen		✓	
Geisers	Zie boiler/geiser			
Gemeenschappelijke ruimten	Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen (daar waar in de servicekosten een bedrag is opgenomen voor schoonhouden, zorgt de verhuurder voor de uitvoering)		✓	
Gevel	Onderhoud aan de buitengevel, zoals schilderen en herstel van voegwerk	✓		
Glas	Zie ruiten			
Gootsteen	Schoonhouden van gootsteen		✓	
Goten	Schilderen en herstellen na normale slijtage	✓		
	Schoonhouden dakgoten zie dak			
H				
Hang- & sluitwerk	Geringe reparaties van deurkrukken, scharnieren en sloten, tochtwerende voorzieningen			✓
	In de toegangsdeuren van de gemeenschappelijke ruimten	✓		
I				
Intercominstallatie	Reparatie	✓		
	Extra bel plaatsen en onderhouden		✓	
K				
Kachels	Per 1 januari 2012 zijn olie,- kolen,- houtkachels, pelletkachels, openhaarden en allesbranders niet toegestaan in de woning			
Kasten (vast)	Herstel en reparatie van kasten, kastplanken en panelen als gevolg van slijtage bij normaal gebruik	✓		
	In andere gevallen		✓	
Keukenblok	Zie aanrecht			
Kitvoegen	Onderhoud en herstel	✓		
Kozijnen	Schilderwerk buitenkozijnen aan de buitenkant	✓		
	Houtrotherstel	✓		
	Schilderwerk van alle binnenhoutwerk (kozijnen) tenzij het houtwerk nieuw is en nog niet geschilderd		✓	
	Tochtwerende voorzieningen (zie hang- & sluitwerk)			
Kranen	Onderhoud van kranen en mengkranen voor water (vervangen leertje e.d.)			✓
	Vervanging van kranen als gevolg van slijtage (voor zover deze onderdeel uitmaken van de woning)	✓		
	Het treffen van voorziening ter voorkoming bevroering		✓	
	Herstel na bevroering		✓	

		verhuurder	huurder	servicefonds
L				
Lekkage	Reparatie van leidingen of dak	✓		
	Herstel waterschade aan eigendommen huurder, tenzij verhuurder door nalatigheid aantoonbaar aansprakelijk mocht zijn		✓	
Leuningen	In portieken en gemeenschappelijke ruimten	✓		
	In de woning: vastzetten bij normaal gebruik			✓
Lift en installatie	Onderhoud en reparatie	✓		
M				
Mechanische ventilatie	Zie ook ventilatie			
O				
Ongedierte bestrijding	De kosten zijn voor rekening van de huurder, tenzij de oorzaak door een bouwkundig gebrek is ontstaan		✓	
Ophoging	Egaliseren van de tuin en opbrengen van teelaarde		✓	
	Paden behorende bij de woning	✓		
	Gemeenschappelijke paden, behorende bij het complex	✓		
P				
Plafonds/wanden	Schilderen/sausen en herstellen na waterschade (buiten schuld van de huurder)	✓		
	Sausen en witten van plafonds en wanden in de woning		✓	
Placnet	Vervangen bij beschadiging		✓	
	Vervangen bij slijtage	✓		
R				
Ramen	Onderhoud binnenkant buitenkozijn, herstel uitwaaien door schuld en/of nalatigheid van de huurder		✓	
	Onderhoud buiten en herstel of vervanging bij houtrot	✓		
Regenwater afvoeren	Reparatie door verzakking of vervanging door slijtage	✓		
	Schoonhouden en ontstoppen van binnenleidingen en putten			✓
	Verstoppen door schuld en/of nalatigheid huurder		✓	
Riolering	Onderhoud	✓		
	Ontstoppen			✓
	Verstoppen door schuld en/of nalatigheid huurder		✓	
	Legen van zink- en beerputten en septictanks			✓
Rookmelder	Het vervangen van de batterij		✓	
Ruiten (beglazing)	Het vervangen van gebroken ruiten binnen en buiten		✓	
	Wassen en schoonhouden van binnen en buitenzijde van ruiten incl. kozijnen en deurposten, geverfd houtwerk en andere geverfde onderdelen voor zover bereikbaar voor de huurder		✓	
	Wassen en schoonhouden van buitenzijde van ruiten incl. kozijnen en deurposten, geverfd houtwerk en andere geverfde onderdelen voor zover niet bereikbaar voor de huurder	✓		

S				
Schakelaars	Zie elektra/elektriciteit			
Scharnieren	Zie hang- & sluitwerk			
Schilderwerk	Schilderwerk in de woning		✓	
	In gemeenschappelijke ruimten (hal, portiek)	✓		
	Aan de buitengevel/kozijnen	✓		
Schoonhouden	Portieken en trappenhuizen: zie gemeenschappelijke ruimten			
Schoorstenen	Herstel kanaal, onderhoud, voegwerk e.d.	✓		
	Vegen van de schoorsteen voor zover deze bereikbaar is voor de huurder		✓	
Schuren/schuurtjes	Bij het zelf plaatsen/bouwen van een schuurtje vooraf toestemming vragen aan de verhuurder			
	Onderhoud aan zelfgeplaatste schuurtjes		✓	
	Onderhoud schuurtjes in eigendom verhuurder	✓		
Schuttingen	Plaatsen van schuttingen moet in overleg met de verhuurder gebeuren			
	Onderhoud en schilderwerk aan schuttingen/erfafscheiding		✓	
Sifons	Zie zwanenhals			
Sleutels	Eenmalig verstrekt bij verhuur van de woning	✓		
	Bij verlies, diefstal en beschadiging moet de huurder zelf nieuwe sloten plaatsen		✓	
Sloten	Zie hang- & sluitwerk			
	Onderhoud en reparatie van sloten die toegang geven tot gemeenschappelijke ruimten	✓		
Spiegels	Vervanging door beschadiging		✓	
	Vervanging bij normale slijtage	✓		
Stopcontacten (wandcontacten)	Zie elektra/elektriciteit			
Stortbak (reservoir)	Onderhoud, reparatie en eventueel vervanging van onderdelen zoals drijver of flotteur	✓		
Stucwerk	Indien het stucwerk los komt van de onderliggende constructie	✓		
Stukadoorswerk	Plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp) scheuren		✓	

T			
Tegels	Herstel of vervanging	✓	
	Schoonhouden		✓
Telefoonaansluiting	Zie antenne/schotels		
Terrassen	Zie bestrating		
Tochtwerende voorzieningen (zoals tochtstrippen)	Zie hang- en sluitwerk		
Trappen	Onderhoud en vernieuwing trappen, trapleuningen en hekken in gemeenschappelijke ruimten, en in de woning na slijtage (bij normaal gebruik)	✓	
	Vastzetten van trapleuningen (bij normaal gebruik)		✓
Tuinen	In een gemeenschappelijke tuin (niet openbaar) is onderhoud voor de huurder (daar waar in de servicekosten een bedrag is opgenomen voor tuinonderhoud zorgt de verhuurder voor de uitvoering)		✓
	Bij een openbare gemeenschappelijke tuin	✓	
V			
Vensterbank	Herstel of vervanging van kromme vensterbanken (meer dan 30 mm krom)	✓	
Ventilatie	Zie ook warmteterugwininstallatie		
	Onderhoud aan ventilatiekanalen	✓	
	Schoonhouden en vegen voor zover dit voor de huurder bereikbaar is		✓
	Onderhouden en schoonhouden van de roosters/ventielen en filters		✓
	Vervanging van de roosters/ventielen		✓
Verlichting	Vervangen van zelf aangebrachte lampen aan de buitenkant van de woning		✓
	Vervangen van lampen aan de buitenkant van de woning (gemeenschappelijke ruimten)	✓	
Verzekeringen	Inboedel en eventueel glasverzekering		✓
Vlizotrap	Onderhoud	✓	
	Herstel (kleine reparaties)		✓
Vloeren	Wij adviseren zachte vloerbedekking; deze dempt geluiden. Voor het leggen van harde vloerbedekking (bijv. parket/ laminaat) moeten bijzondere (isolerende) voorzieningen worden genomen en er mag niet zonder toestemming van de verhuurder worden gelegd. Een juiste ondervloer is noodzakelijk en verplicht. Deze zorgt voor een goede geluidsdemping. In Nederland mag er maximaal 10 decibel (dB) naar de burens gaan.		✓
	Onderhoud/beschadiging: zie cementvloer		

W			
Wandafwerking	Voor aanbrengen van bijzondere wandafwerking (schrootjes, granol e.d.) is toestemming nodig van de verhuurder		
	Onderhoud en herstel		✓
Warmteterugwininstallatie	Zie ventilatie		
	Onderhoud aan ventilatiekanalen	✓	
	Schoonhouden en vegen voor zover dit voor de huurder bereikbaar is		✓
	Onderhouden en schoonhouden van de roosters/ventielen en filters		✓
	Vervanging van de filters	✓	
Warmwatertoestel (boiler)	Zie boiler/geiser		
Wastafels	Vervanging als gevolg van slijtage	✓	
	Vervanging als gevolg van beschadiging door huurder		✓
Waterleiding	Onderhoud en vernieuwing	✓	
	Het treffen van voorziening ter voorkoming van bevrozing		✓
	Herstel na bevrozing		✓
Wespennest	Zie ongediertebestrijding		
Z			
Zelf aangebrachte voorzieningen (zav)	De huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de verandering of toevoegingen die door de huurder zelf zijn aangebracht. De kosten zijn voor eigen rekening.		✓
Zonwering	Mag alleen met toestemming van de verhuurder worden opgehangen		✓
	Onderhoud indien zonwering een onderdeel is van de woning/ complex	✓	
Zwanenhals	Schoonhouden		✓
	Ontstoppen		✓