



Onderhoud ABC

Wie betaalt: De huurder of SHWJ ?

Onderhoudsverplichtingen van huurder en verhuurder

De juridische bepalingen omtrent onderhoudsverplichtingen zijn rijkelijk vaag geformuleerd en geven in de praktijk aanleiding tot onduidelijkheid en geschillen. Indien een wettelijke bepaling of overeenkomst zwijgt over een bepaalde verplichting dan geldt het “plaatselijk gebruik”, oftewel de dagelijkse gang van zaken. Wat onder “plaatselijk gebruik” moet worden verstaan, wordt hier nader omschreven. De opsomming beoogt een richtlijn te zijn voor de rechten en plichten van de huiseigenaar.

Bijgaand overzicht beoogt nl. niet voor alle mogelijke gevallen een uitputtende opsomming te geven. Wel zijn de meest voorkomende situaties aangegeven.

De verdeling van kosten huurder/verhuurder is een juridische en algemene richtlijn. In de praktijk zullen uitzonderingen hierop onvermijdelijk zijn.

Alle uitbreidingen en reparaties van installaties welke niet standaard tot de woning behoren, worden aan de huurder in rekening gebracht. De huurder is vrij in zijn keuze tot het doen van repareren van die onderdelen, welke tot zijn/haar verantwoordelijkheid behoren.

Voor het aanbrengen van voorzieningen c.q. verbeteringen, dient vooraf schriftelijke toestemming te worden gevraagd aan de verhuurder. Indien deze toestemming ontbreekt staat het de verhuurder vrij de voorzieningen op kosten van de huurder te laten verwijderen.

Overzicht kostenverdeling reparaties

Onderstaande lijst is uitgangspunt voor de verdeling van de kosten van het verhelpen van reparaties. Indien onderdelen als gevolg van normaal gebruik zijn versleten, zal de SHWJ deze vanzelfsprekend op haar kosten laten vervangen.

Beglazing		Verhuurder	Huurder
- stopverf	herstel/vervangen	X	
- glaslatten	herstel/vervangen	X	
- glas (buiten)	vervangen bij breuk	X	
- glas (binnen)	vervangen bij breuk		X

Bepanting tuinen enz. gemeenschappelijk		Verhuurder	Huurder
- onderhoud			X
- groen onderhoud			X

Bergingen, schuren		Verhuurder	Huurder
- bergingen	schoonhouden	X	
- bergingen algemeen	ophogen tegelvloer	X	



STICHTING HUISVESTING WERKENDE JONGEREN

Bestrating		Verhuurder	Huurder
- tuinpaden/terrassen	herstel bestrating/ ophogen		X
- brandgangen idem	idem	X	
- trottoirs (van SHWJ)	herstel	X	

Beton- en metselwerk		Verhuurder	Huurder
- beton	herstel	X	
- metselwerk	herstel	X	

Brievenbussen		Verhuurder	Huurder
- brievenbus eigen voordeur	herstel/vervangen		X
- brievenbus paneel	herstel/vervangen	X	
- sloten briefkasten	herstel/vervangen	X	
- sleutels briefkasten	laten bijmaken		X
- sloten briefkasten vervangen	bij verlies/afbreken		X

Dakbedekking/goten		Verhuurder	Huurder
- dakbedekking	herstel/vervangen	x	
- dakramen van SHWJ	herstel/vervangen	x	
- dakgoten	herstel/vervangen/ schoonmaken		x
- bliksemafleiders	onderhoud	x	

Deurbel/deuropener/intercom		Verhuurder	Huurder
- beldrukker bellenpaneel	herstel/vervangen	X	
- beldrukker eigen voordeur	herstel/vervangen		X
- intercom installatie	herstel/vervangen	X	
- huistelefoon in woning	herstel/vervangen		X

Electra		Verhuurder	Huurder
- aardlekschakelaar	herstel/vervangen	X	
- stoppen	vervangen		X
- vaste leidingen/bedrading	herstel/vervangen	X	
- schakelaars/stopcontacten	herstel/vervangen vastzetten		X
- buitenverl. flatwoning	vervanging/herstel	X	
- binnenverl. flatwoning			X
- verlichting trappenhuis/ bergingsgang/brandgang/	vervanging lampen	X	
- gem. tuinen	electraverbruik	X	



STICHTING HUISVESTING WERKENDE JONGEREN

Gasinstallatie		NUON	
- gasleiding vanaf de meter	herstel/vervangen		

Hang- en sluitwerk		Verhuurder	Huurder
- verlies/afbreken sleutels	vervangen slot		X
- sleutels deuren	laten bijmaken		X
- appartements binn.deur hang/sluitwerk	herstel/vervangen		X
- algemene buit.deur hang/sluitwerk	herstel/vervangen	X	
- ramen hang- en sluitwerk	herstel/vervangen	X	
- kasten hang- en sluitwerk	herstel/vervangen		X

Kasten en keukens		Verhuurder	Huurder
- losse hang- en legkasten	herstel/vervangen		X
- keukenkasten	vastzetten		X
- keukenblok	vervangen	X	
- aanrechtblad	vervangen	X	
- laden, geleiders keukenblok	vervangen		X
- grepen deurtjes/laden	vervangen		X
- scharnieren keukenkasten	herstel/vervangen		X

Kozijnen,ramen,deuren		Verhuurder	Huurder
- kozijnen/ramen	herstel/vervangen	X	
- tochtstrippen	plaatsen		X
- stofdorpels/drempel	herstel/vervangen	X	
- vensterbanken	herstel/vervangen	X	
- binnendeuren	herstel/vervangen		X
- buitendeuren	herstel/vervangen	X	

Liften		Verhuurder	Huurder
-	alle onderhoud	X	

Mechanische ventilatie		Verhuurder	Huurder
- kanalen	onderhoud	X	
- motorloze wasemkappen	herstel/vervangen	X	
- dakventilatoren	herstel/vervangen/ onderhoud	X	
- ventilatieroosters	instellen/vervangen	X	
- ventilatieroosters	schoonmaken		X



STICHTING HUISVESTING WERKENDE JONGEREN

Ongedierte		Verhuurder	Huurder
bestrijden van ongedierte zoals; - wandluizen, wespen, bijen, mieren, torren, kevers, ratten, muizen, vlooiën, vliegen, muggen en andere plaagdieren.			H
- bestrijden van houtworm, kakkerlakken		X	

Plafonds		Verhuurder	Huurder
- stucwerk plafonds	herstel	X	
- boardplafonds	herstel/vervangen	X	
- gipsplafonds	herstel/vervangen	X	

Riolering,afvoerleidingen		Verhuurder	Huurder
- riolering flatwoningen	herstel/ontstoppen	X	
- zwanehals/syphons	herstel/onstoppen		X
- doucheputje	ontstoppen		X
- riolering buiten de gevel	herstel/vervangen/ ontstoppen	X	
- hemelwaterafvoeren	ontstoppen/vervangen	X	
- putten buiten de gevel	herstel	X	

Schilderwerk		Verhuurder	Huurder
- alle onderdelen	binnen schilderwerk		X
- alle onderdelen	buiten schilderwerk	X	

Stucwerk		Verhuurder	Huurder
- wanden	herstel bij grote oppv.	X	
- wanden	kleine reparaties		X

Tegelwerk		Verhuurder	Huurder
- tegels in de woning	herstel mits door SHWJ	X	
- tegels in de woning	aangebracht door bewoner, beschadigd		X

Terrein inventaris		Verhuurder	Huurder
- naamplaatjes	vervangen		X
- balkon/terrasschermen van de SHWJ	vervangen/herstel	X	
- erfafscheiding	herstel		X
- erfafscheiding	aanbrengen		X



STICHTING HUISVESTING WERKENDE JONGEREN

Trappen en hekken		Verhuurder	Huurder
- balkonhekken	herstel	X	
- leuningen	vervangen		X
- leuningen	vastzetten		X

Tuinonderhoud		Verhuurder	Huurder
	gemeenschappelijk groen		X

Verwarming		Verhuurder	Huurder
- collectieve installatie	alle onderhoud/vervangen	X	
- individuele installatie	alle onderhoud/vervangen	X	
- individuele installatie	ontluchten/bijvullen		X

Verzekering		Verhuurder	Huurder
- WA-inboedelverzekering voor brand/waterschade			X

Vloeren		Verhuurder	Huurder
- houten vloeren	herstel/vervangen/stutten	X	
- vloerluiken	herstel/vervangen	X	
- betonvloeren binnen en buiten	herstel	X	

Waterleiding en sanitair		Verhuurder	Huurder
- waterleiding	herstel	X	
- waterleiding	herstel na bevroering		X
- kranen	herstel/vervangen		X
- kraanuitloop	vervangen		X
- wastafel/wasbak/ fonteintje	vervangen		X
- stop van wastafel	vastzetten/vervangen		X
- planchet/spiegel	vervangen		X
- douchebak/toiletspot	vervangen		X
- doucheputdeksel	vervangen		X
- douchegarnituur	vervangen		X
- toiletbril	vastzetten/vervangen		X
- stortbak/sokken toilet	herstel/vervangen	X	
- valpijp toilet	vervangen	X	
- toiletrolhouder	vervangen	X	



STICHTING HUISVESTING WERKENDE JONGEREN

Zelf aangebrachte voorzieningen		Verhuurder	Huurder
	herstel/vervangen		X

Gemeentelijke heffingen		Verhuurder	Huurder
- Onroerende zaak belasting:huurdersaandeel			X
- Verontreinigingsheffing			X