



# Wie moet wat betalen

---

*Onderhoudsverplichtingen voor huurder en verhuurder*



Claassen Vastgoedbeheer BV

Hollevoort 11

5761 PC Bakel

tel 0492 340842

e m a i l

[info@hurenindedorpen.nl](mailto:info@hurenindedorpen.nl)

w e b s i t e

[www.hurenindedorpen.nl](http://www.hurenindedorpen.nl)

---

*Onderhoudsverplichtingen van huurder en verhuurder: wie moet wat betalen?*

De wetgever heeft in de bijlagen bij het Besluit kleine herstellingen d.d. 8 april 2003 herstellingen opgesomd die altijd voor verantwoordelijkheid en voor kosten van de huurder zijn. De bijlage is weergegeven in de twee volgende pagina's.

### **Bijlage behorende bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen**

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:

- – trapleuningen, deurknoppen en drempels;
- – elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;

d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:

- – kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
- – deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
- – vloer- en plafondroosters;
- – sleutels van binnen- en buitensloten;
- – garnituur voor douche- en toiletruimte;
- – garnituur voor de w.c.;
- – elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel,-telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;

e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval:

- – scharnieren van deuren, luiken en ramen;
- – sloten;
- – kranen;

f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;

g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;

h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:

- – het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
- – het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
- – het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;

j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

k. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden en die gemakkelijk zijn te vervangen, waaronder in elk geval:

- – onderdelen van de brievenbus;
- – onderdelen van de buitenlamp;
- – onderdelen van de carport;
- – onderdelen van de vlaggenstokhouder;

l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:

- – bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin of erf: de aanleg van de tuin of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
- – het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
- – het regelmatig maaien van het gras,
- – het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
- – het vervangen van gebroken tegels;
- – het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
- – het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
- – het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
- – indien de erfafscheidingen zijn geleverd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;

m. het zonodig vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voorzover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;

o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;

p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;

q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geleverde houtwerk en andere geleverde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

r. het bestrijden van ongedierte, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;

s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;

u. het verwijderen van graffiti, voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn en voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is;

v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.

Wij hebben gemeend bovengenoemde bepalingen te moeten verduidelijken, omdat helaas in de praktijk blijkt dat ze nog wel eens aanleiding geven tot onduidelijkheden en geschillen.

Indien een wettelijke bepaling of overeenkomst zwijgt over een bepaalde verplichting, dan geldt het 'plaatselijk gebruik'. Wat onder 'plaatselijk gebruik' wordt verstaan, wordt hieronder nader omschreven. De opsomming beoogt een richtlijn te zijn voor de rechten en plichten van de huurder en verhuurder en de meest voorkomende situaties zijn 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 repareren van die onderdelen,

welke tot zijn/haar verantwoordelijkheid behoren. Voor het aanbrengen van voorzieningen c.q. verbeteringen, dient vooraf schriftelijk toestemming te worden aangevraagd aan de verhuurder. Indien deze toestemming ontbreekt, staat het de verhuurder vrij deze voorzieningen op kosten van de huurder te laten verwijderen.

**Met de ondertekening van het huurcontract, gaat u tevens akkoord met deze onderhoudsverplichtingen.**

## Onderhoud van A tot Z

H= huurder - V= verhuurder

### A

#### Algemeen

Alle onderhoud en reparaties welke het gevolg zijn van vernielingen, beschadigingen, ondeskundigheid en/of onjuist gebruik, zijn altijd van de huurder/bewoner H

In het algemeen is onderhoud als gevolg van slijtage of ouderdom voor de rekening van de verhuurder V

Achtergebleven goederen in woning afvoeren H

Achtergebleven goederen in gemeenschappelijke ruimten afvoeren H

#### Aanrecht

Reparatie en vervangen van keukenblok en aanrechtblad ten gevolge van slijtage of verval V

Scharnieren en sluitingen van deurtjes bijstellen H

#### Afvoer

Reparatie aan dakafvoeren en goten V

Schoonmaken van dakafvoeren en goten H

Onderhoud aan afvoeren van wastafels, douche, gootsteen, etc. inclusief eventuele kettingen en afvoerpluggen H

Reparaties aan afvoersifons, afvoerputten, douchepluggen, etc. H

### Antenne

Een (schotel)antenne mag slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder H

### B

#### Balkons en balustrades

Onderhoud aan balkons en balustrades H

#### Behang

Het gehele binnenschilderwerk, behang- en sauswerk H

#### Bel

Onderhoud en reparatie van bel en belinstallatie bij gemeenschappelijk gebruik V

Onderhoud en reparatie van 'eigen' bel H

#### Bestrating

Onderhoud en bestrating in tuin en van paden die bij het huis horen V

Onderhoud van bestrating in gemeenschappelijke ruimten H

Schoonhouden van gemeenschappelijke paden H

#### Bomen

Snoeien en rooien van bomen H

#### Brievenbus

In eigen voordeur H

In portiek en gemeenschappelijke ruimten V

## Buitenverlichting

Onderhoud en reparaties buitenverlichting op galerijen en parkeerplaatsen	V
Vervangen van lampen e.d. in buitenverlichting op galerijen en parkeerplaatsen	V
Door huurder aangebrachte buitenverlichting	H

## C

### Centrale Verwarming en combiketel

Reparaties aan de CV-installatie en/of combiketel bij normaal gebruik	V
Bedienen, bijvullen en ontluchten van de CV-installatie en combiketel, alsmede onderhoud aan resp. vervanging van vulslangen, wartels, sleutels, schade door verkeerde bediening, schilderen radiatoren en leidingen	H

## D

### Dak en Dakgoot

Onderhoud en vervanging van dakbedekking, dakdoorvoer, dakgoten en afvoeren, dakpannen na normale slijtage en ten gevolge van storm	V
Schoonmaken van goten en afvoeropeningen	H
Reparaties t.g.v. het betreden van daken door bewoners, voor zover aantoonbaar	H

### Deuren

Herstel van buitendeuren bij houtrot of door normale slijtage	V
Vervanging na het uitwaaien van buitendeuren	H
Herstel van binnendeuren (incl. onderhoud en reparaties hang- en sluitwerk) (alleen in geval van duidelijke slijtage of ouderdom zal verhuurder voor vervanging zorgen)	H

Vervanging van glas in binnendeuren	H
Vastzetten en smeren van scharnieren en sloten van deuren	H
Schilderen van binnendeuren en de binnenkant van buitendeuren	H

### Deuropener

Onderhoud en reparaties aan elektrisch bediende deuropeners	V
---	---

### Douche

Onderhoud van de douche/badslang, handdouche, opsteekhaak en koppelstuk	H
---	---

## E

### Elektriciteit

Onderhoud en reparaties elektrische installatie met groepenkast, bedrading, aarding	V
Reparaties aan elektrische installaties door overbelasting of zelf aangebrachte uitbreidingen	H
Onderhoud en reparaties aan deurbellen, schakelaars, contactdozen	H
Onderhoud of vervanging van zekeringen (stoppen), schakelaars, contactdozen (stopcontacten) en lampen	H
Hetzelfde in gemeenschappelijke ruimten	V

### Entreeportalen

Alle noodzakelijke reparaties en onderhoud in gemeenschappelijke entreeportalen en toegangshallen	V
---	---

## F

### Funderingen

Alle reparaties en onderhoud	V
------------------------------	---

## G

### Galerijen

Alle onderhoud V

### Gas

Reparaties aan gasleidingen tot de meter V

Onderhoud en reparaties aan extra door huurder  
aangebrachte binnengasleidingen en gaskranen H

Vervanging of reparatie van binnengasleidingen  
en gaskranen, voorzover die oorspronkelijk tot de  
woning behoren V

### Gemeenschappelijke ruimten

Schoonhouden van portiek, trappenhuis en  
gemeenschappelijke gangen, voorzover de kosten  
niet in de servicekosten begrepen zijn H

Binnenonderhoud: reparaties en onderhoud aan  
vloeren, wanden, plafonds, trappen, balustrades  
en hekken in trappenhuisen, gangen van  
bergruimtes, entreeportalen, etc. V

Schilderwerk geheel, hang- en sluitwerk aan  
ramen en deuren V

Onderhoud en reparatie van algemene verlichting  
in gangen, portieken, trappenhuisen,  
entreeruimten V

Vervangen van lampen, starters e.d. aan de  
algemene verlichting in gangen, portieken,  
trappenhuisen, entreeruimten V

Centrale briefkasten, drukbellen en  
huistelefoon/intercominstallaties V

### Glas

Vervanging van beschadigde of gebroken  
beglazing (in huurcontract staat afzonderlijk  
vermeld dat huurder zelf een glasverzekering  
dient af te sluiten) H

## H

## Hang- en sluitwerk

Onderhoud en smering van de deurkrukken,  
scharnieren, sloten raamboompjes e.d. H

Onderhoud en vervanging van hang- en sluitwerk  
van binnendeuren H

Onderhoud en vervanging van hang- en sluitwerk  
van toegangsdeuren van gemeenschappelijke  
deuren V

### Hemelwaterafvoer

Ontstoppen van hemelwaterafvoeren  
(regenpijpen) H

### Huistelefoon

Onderhoud aan huistelefoon en bijbehorende  
installatie V

## K

### Kasten

Onderhoud en reparatie aan ingebouwde kasten  
en losse kasten en kastwanden, inclusief hang- en  
sluitwerk H

### Keuken

Reparatie en vervanging aan het keukenblok en  
aanrechtblad t.g.v. slijtage of verval V

Bijstelling van scharnieren en sluitingen van  
deurtjes H

Onderhoud, reparatie en eventuele vervanging  
van door huurders aangebrachte extra  
keukenelementen en –onderdelen H

Onderhoud en reparatie van afvoerplug en  
ketting H

### Kitvoegen

Onderhoud en herstel van kitvoegen V

### **Kozijnen: buitenkozijnen**

Schilderen van de buitenkant van buitenkozijnen, alsmede reparaties en vervanging hang- en sluitwerk V

Vervanging van buitenkozijnen bij aantasting door houtrot V

Schilderwerk van de binnenkant van de buitenkozijnen H

### **Kozijnen: binnenkozijnen**

Reparatie en schilderwerk van alle binnenkozijnen, incl. onderhoud en reparatie hang- en sluitwerk

Alleen in geval van duidelijke slijtage of ouderdom zal verhuurder voor vervanging zorgen H

### **Kranen**

Vervanging en onderhoud van kranen en mengkranen, bijv. een leertje H

## **L**

### **Lekkage**

Herstel van lekkage aan leidingen V

Herstel van lekkage aan zelf aangebrachte leidingen H

### **Leuning**

Onderhoud en reparaties aan leuning van trappen in gemeenschappelijke ruimten V

Klein dagelijks onderhoud en reparaties aan leuning van trappen in een woning H

### **Lift**

Onderhoud en reparatie van de lift V

Keuringen en opheffen storingen V

Service-abonnement H

### **Ligbad**

Schoonhouden van en kleine reparaties aan ligbad H

### **Luchtroosters**

Onderhoud en reparaties aan ontluichtings-/ventilatioorosters en ventielen en afzuigkappen; H

Schoonhouden en vervangen van filters H

## **M**

### **Mechanische installatie**

Onderhoud en herstel van mechanische ventilatie V

Schoonhouden en vervangen van filters in de mechanische ventilatie en afzuigventielen H

### **Metselwerk**

Onderhoud en reparatie aan buitenmetselwerk V

## **O**

### **Ongedierte**

Bestrijding van ongedierte zoals: wandluizen, kakkerlakken, wespen, bijen, mieren, torren, ratten, muizen, vlooiën en andere plaagdieren H

Bestrijding van houtworm V

## **P**

### **Paden**

Onderhoud en herstel van paden, parkeerplaatsen, en terrassen die bij de woning horen H

Onderhoud en herstel van gemeenschappelijke paden V



Schoonhouden van gemeenschappelijke paden H

### **Parket en plavuizen**

Het leggen van parket – ook los  
'meeneemparket'- en plavuizen is in verband met  
eventuele geluidsoverlast alleen toegestaan na  
schriftelijke toestemming van de verhuurder H

### **Plafonds en plafondafwerking**

Reparatie van plafondconstructies en loszittend  
stucwerk (eventueel met gipsplaten) voordat deze  
wordt opgeleverd aan een nieuwe huurder V

Onderhoud en reparatie van door huurder  
aangebrachte (vaste) plafondafwerkingen  
(betimmeringen, sierpleister, etc.) H

Reparatie van plafonds en stucwerk door  
beschadigingen (gaten, pluggen, krimpscheuren,  
etc.) H

Schilderen en/of sausen van plafonds H

### **Plinten**

Onderhoud, reparatie of vervanging van plinten H

## **R**

### **Ramen**

Onderhoud van de ramen binnen H

Herstel van de ramen na uitwaaien (verzekeren  
tegen stormschade) H

Onderhoud van ramen buiten (excl. bewassen) V

Herstel of vervanging van ramen bij houtrot V

### **Riolering**

Reparaties aan riolering na verzakking in en buiten  
de woning V

Vervanging van riolering na slijtage V

Ontstoppen riolering, putten en afvoeren in en  
buiten de woning tot aan de erfgrans H

Schoonhouden en ontstoppen van rioolleidingen  
en putten, binnenrioleringen, voor zover  
aantoonbaar door schuld van de huurder H

## **S**

### **Sanitair**

Vervanging van wastafels, fonteintjes, stortbakken  
en toiletputten als gevolg van slijtage of  
ouderdom V

Onderhoud en vervanging van planchetten,  
spiegels, toiletbril en overige sanitaire  
toebehoren H

Onderhoud en vervanging van kranen voor  
sanitaire toestellen, waterleiding en gas H

### **Sausen**

Sausen en witten van plafonds en wanden in de  
woning H

### **Schakelaars**

Onderhoud en vervanging van schakelaars en  
stopcontacten H

### **Schilderen**

Schilderen binnen de woning en in de berging H

Schilderen aan de buitenzijde V

### **Schoonhouden**

Schoonhouden van trappenhuis, hal en dergelijke,  
tenzij dat is opgenomen in de servicekosten H

### **Schoorstenen**

Reparatie van schoorstenen en  
ventilatiekanalen V

### **Schuren en bergingen**

Herstel van schuurvloeren	V	Reparaties aan loszittend tegelwerk	V
Onderhoud van het dak van een schuur of berging	V	<b>Telefoonaansluiting</b>	
Buitenschilderwerk van een schuur of berging	V	Alle onderhoud	H
Onderhoud van de binnenzijde van een schuur of berging	H	<b>Terrassen</b>	
Binnenschilderwerk van een schuur of berging	H	Onderhoud en herstel van bij de woning behorende terrassen	H
<b>Sifon (zwanehals)</b>		<b>Tochtstrippen</b>	
Schoonhouden en ontstoppen van de sifon onder de wastafels en het aanrecht	H	Onderhoud en vervanging van tochtstrippen	H
Herstel van lekkage in kunststof sifon	H	Aanbrengen van tochtstrippen, indien nodig	H
Herstel van lekkage in loden sifon	V	<b>Trappen</b>	
<b>Sleutels</b>		Onderhoud van trappen en uitvoeren van kleine reparaties zoals het vastzetten in de muur van een loszittende leuning	H
Het laten maken van nieuwe sleutel(s) na zoek raken of beschadiging	H	Reparaties van binnentrappen door slijtage of verval	V
<b>Sloten</b>		<b>Tuinen</b>	
Smeren van sloten en scharnieren in de woning en bijbehorende berging (cilindersloten behandelen met grafiet)	H	Ophoging tuinen en terrassen	H
Onderhoud en reparatie van sloten die toegang geven tot gemeenschappelijke ruimten	V	Aanleg en onderhoud van groenvoorziening en hagen	H
Idem m.b.t. voordeursloten	V	Erfafscheidingen	H
<b>Stucwerk</b>		Ophoging en reparatie van zelf aangebrachte extra bestrating	H
Herstel van stucwerk als het loskomt van de ondergrond	V	<b>V</b>	
Herstel van beschadiging door zelfwerkzaamheid	H	<b>Vensterbanken</b>	
<b>T</b>		Klein dagelijks onderhoud en reparatie van vensterbanken	H
<b>Tegels</b>		Vervanging van vensterbanken als gevolg van slijtage of ouderdom	V
Reparatie en vervanging van wand- en vloertegels na beschadiging	H	<b>Vlizotrap</b>	
		Onderhoud en herstel van vlizotrap	H

## **Vloeren en vloerafwerking**

Onderhoud en herstel van de vloerconstructie:

- reparaties aan vergane vloerbalken en vloerdelen V

- reparaties aan losliggende cementdekvloeren en tegelvloeren V

Onderhoud en reparatie van door de huurder aangebrachte vaste vloerafwerkingen H

Reparaties t.g.v. beschadigingen/breuk van vloerafwerking H

Voor parket en plavuizen is schriftelijke toestemming nodig van de verhuurder.

## **W**

### **Wanden en wandafwerking**

Reparaties aan loszittend stuc- en tegelwerk en betonemail (evt. met gipsplaat) voordat deze wordt opgeleverd aan nieuwe huurder V

Onderhoud en reparatie van door de huurder aangebrachte vaste wandafwerkingen (tegels, betimmeringen, textiel, etc. ) H

Reparaties aan stuc, tegelwerk en betonemail door beschadigingen, gaten , pluggen, verwijderen van behang, krimpscheuren e.d. H

Grote scheuren V

Voor het aanbrengen van bijzondere wandafwerking, zoals schrootjes en granol is vooraf schriftelijke toestemming nodig van de verhuurder.

### **Waterleiding**

Waterleidingen buiten de woning of tot de meter (excl. buitenkranen e.d.) V

Reparaties aan warm- en koudwaterleidingen V

Voorkomen van bevriezing H

Herstellen na bevriezing H

## **WC**

Onderhouden en vernieuwing van de bril, het deksel en de manchet of sok, d.w.z. de aansluiting op het riool H

Vervanging van de drijver in de waterbak (reservoir) bodem rubber H

Onderhoud van de wc-pot H

Vernieuwen van de wc-pot t.g.v. slijtage V

## **Z**

### **Zonwering**

Buitenzonwering mag alleen worden aangebracht met voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder H