

Welke kosten zijn voor de huurder en welke voor de verhuurder?

Algemeen:		
Alle onderhoud c.q. reparaties welke het gevolg zijn van beschadigingen, vernielingen, ondeskundigheid en/of onjuist gebruik zijn altijd voor rekening van de huurder/ bewoner.	H	
Reparatie en vervanging en bijmaken van (alle) sleutels.	H	
Over het algemeen is onderhoud als gevolg van slijtage of ouderdom voor rekening van de verhuurder.		V
Achtergebleven goederen in lege woningen afvoeren.	H	
Aanrecht:		
Reparatie en vervangen van keukenblok en aanrechtblad t.g.v. slijtage/verval, mits er met de juiste middelen is schoongemaakt!		V
Scharnieren en sluitingen van deurtjes bijstellen.	H	
Afvoer:		
Reparatie aan dakafvoeren en goten.		V
Onderhoud aan afvoeren van wastafels, douche, gootsteen, enz. inclusief eventuele kettingen en afvoerpluggen en ontstoppen.	H	
Reparaties aan afvoersifons, afvoerputten, douchepluggen, enz.		V
Antenne:		
Een (schotel)antenne mag slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder, dat geldt zowel voor een tv-antenne, als voor de antenne voor een "27-MC bakkie".	H	
Balkons en ballustrades (ook in trappenhuizen):		
Onderhoud aan balkons en balustrades.		V
Behang:		
Het gehele binnenschilderwerk, behang- en sauswerk (ook schimmelvorming)	H	
Bel:		
Reparatie en onderhoud van "eigen" bel.	H	
Vernieuwen bij slijtage.		V
Bestrating:		
Onderhoud en reparatie van paden, terrassen en tuinen die bij de woning horen.	H	
Onderhoud, reparatie en ophogen van zelf aangebrachte extra bestrating.	H	
Ophogen van paden, terrassen en tuinen.		V
Onderhoud van bestrating van brandgangen.		V
Schoonhouden van brandgangen en vrijhouden van obstakels.	H	
Bomen:		
Snoeien en rooien van bomen.	H	
Brievenbus:		
Onderhoud van brievenbusklep in huurwoning.	H	
Buitentrappen en buitenbeton:		
Onderhoud en reparatie van buitentrappen en buitenbeton.		V
Buitenverlichting:		

Onderhoud en reparatie buitenverlichting op galerijen en parkeerplaatsen.		V
Vervangen van lampen, starters.	H	
Door huurder aangebrachte buiten- of portiekverlichting.	H	
Centrale verwarming en combi-ketel:		
Buitengewoon onderhoud en reparaties cv-installaties en combi-ketel bij normaal gebruik.		V
Bedienen, onderhoud, bijvullen en ontluichten van de cv-installatie en combi-ketel, alsmede onderhoud aan resp. vervangen van vulslangen, wartels, sleutels, schade door verkeerde bediening of bevroering. Let op, indien uw woning geen eigen CV heeft zijn de onderhoudskosten voor rekening van de verhuurder.	H	
Closet:		
Onderhoud en vernieuwing van de bril, het deksel en de manchet of sok (dat is de aansluiting op het riool).	H	
Vervangen van de drijver in de waterbak (reservoir/stortbak).	H	
Vernieuwen van closetpot bij beschadiging.	H	
Vervangen van closetpot en reservoir t.g.v. slijtage of verval (alleen bij totale slijtage)		V
Dak en dakgoot:		
Onderhouden en vervangen van dakbedekking, dakdoorvoer, dakgoten en afvoeren, dakluik en van dakpannen na normale slijtage of t.g.v. storm.		V
Schoonmaken (-houden) van goten en afvoeropeningen.	H	
Reparaties t.g.v. het betreden van daken door bewoners.	H	
Deuren:		
Herstellen van buitendeuren bij houtrot of normale slijtage.		V
Vervangen na het uitwaaien van buitendeuren		V
(opstalverzekering).		V
Herstellen van binnendeuren (incl. onderhoud en reparatie hang- en sluitwerk).	H	
Alleen in geval van duidelijke slijtage of ouderdom zal verhuurder voor vervanging zorgen.		V
Vervangen 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 reparatie van elektrisch bediende deuropeners.		V
Douche:		
Onderhoud en vernieuwing van doucheslang, douchestang, handdouche, opsteekhaak en koppelstuk.	H	
Duiventil:		
Een duiventil mag slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder.	H	
Onderhouden en verzekeren van de duiventil.	H	
Elektriciteit:		
Onderhoud en reparatie elektrische installatie, met groepenkast, bedrading, aarding.		V
Reparaties aan elektrische installaties door overbelasting of zelf aangebrachte uitbreidingen.	H	
Na afkeuring van GEB: aanpassingen.		V

Onderhoud en reparaties aan deurbellen, schakelaars, contactdozen.	H	
Onderhouden of vervangen van zekeringen (stoppen), schakelaars, contactdozen (stopcontacten) en lampen.	H	
Erfafscheiding:		
Indien bij aanvang huur aanwezig.		V
Indien tussentijds door huurder aangebracht.	H	
Fundering:		
Onderhoud en reparaties aan fundering.		V
Gas:		
Reparaties aan gasleidingen tot de meter.		V
Onderhoud en reparaties aan extra door bewoner aangebrachte binnengasleidingen en gaskranen.	H	
Vervangen of repareren van binnenleidingen en gaskranen, voor zover die oorspronkelijk tot de woning behoren.	H	
Gemeenschappelijke ruimten:		
Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen, voor zover de kosten niet in de servicekosten begrepen zijn.	H	V
Onderhoud en reparatie van algemene verlichting in gangen, portieken, trappenhuis en entreeruimtes.		V
Vervangen van lampen, starters e.d. in algemene verlichting in gangen, portieken, trappenhuis en entreeruimtes.	H	
Centrale brievenkasten, drukkabels en huistelefoon / intercominstallaties tenzij in servicekosten begrepen.		V
Schoonmaken (vegen) van schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming).		V
Bij privé huurwoningen.	H	
Glas:		
Vervangen van beschadigde of gebroken beglazing.	H	
Gootsteen:		
Schoonhouden en ontstoppen van de afvoer en vervanging van het roostertje in de gootsteen (zie ook: Aanrecht).	H	
Goten:		
Repareren en vervangen van goten.		V
Schoonhouden van goten en afvoeropeningen. (zie ook Dak en dakgoten)	H	
Hagen:		
Zie: Tuinen.		
Hang- en sluitwerk:		
Onderhouden en smeren van deurkrukken, scharnieren, sloten, raamboompjes e.d.	H	
Vervangen van hang- en sluitwerk, sloten en espagnoletten van buitendeuren en ramen wegens veroudering.		V
Onderhoud van hang- en sluitwerk van binnendeuren.	H	
Hekken:		
Indien niet door huurder aangebracht.		V
Hemelwaterafvoer:		
Ontstoppen van hemelwaterafvoeren (regenpijpen)		V
Huistelefoon:		
Onderhouden van huistelefoon en van de bijbehorende installatie, tenzij in servicekosten begrepen.	H	V
Kasten:		

Onderhoud en reparatie aan ingebouwde kasten en losse kasten en kastwanden, inclusief hang- en sluitwerk.	H	
Keuken:		
Reparaties en vervanging van keukenblok en aanrechtblad t.g.v. slijtage/verval, indien de juiste schoonmaakmiddelen zijn gebruikt.		V
Onderhoud scharnieren en sluitingen van deurtjes bijstellen.	H	
Onderhoud, reparatie en eventuele vervanging van door huurder aangebrachte extra keukenelementen en -onderdelen.	H	
Onderhoud en reparatie van afvoerplug en ketting, hangkastjes en pannenrekken.	H	
Kitvoegen:		
Onderhoud en herstellen van kitvoegen.		V
Buitenkozijnen:		
Schilderen van de buitenkant van buitenkozijnen, alsmede repareren en vervangen van hang- en sluitwerk.		V
Vervangen van buitenkozijnen bij aantasting door houtrot.		V
Binnenkozijnen:		
Schilderwerk van de binnenkant van buitenkozijnen.	H	
Repareren en schilderen van alle binnenkozijnen, incl. onderhoud en reparatie hang- en sluitwerk.	H	
Alleen in geval van duidelijke slijtage of ouderdom zal verhuurder voor vervanging zorgen.		V
Kranen:		
Onderhoud en reparatie van tapkranen en mengkranen, waaronder het vervangen van een kraanleertje.	H	
Vervangen van kranen t.g.v. slijtage of ouderdom.		V
Lavet:		
Onderhoud van het lavet.	H	
Lekkage:		
Herstellen van lekkage aan leidingen.		V
Leidingen:		
Herstellen van lekkage aan zelf aangebrachte leidingen.	H	
Herstellen van gesprongen leidingen door vorst.	H	
Leuning:		
Onderhoud en reparatie aan leuning van trappen in gemeenschappelijke ruimten.		V
Klein dagelijks onderhoud en reparatie aan leuning van trappen in de woning.	H	
Lift en liftinstallatie:		
Onderhoud en reparatie van de lift (servicekosten).	H	V
Keuringen en opheffen storingen (servicekosten).	H	V
Ligbad:		
Schoonhouden van en kleine reparaties aan een ligbad.	H	
Luchtrooster:		
Onderhoud en reparaties aan ontluichtings-/ ventilatieroosters en ventielen en afzuigkappen, schoonhouden en vervangen van filters.	H	
Mechanische ventilatie:		
Onderhouden en herstellen van de mechanische ventilatie.		V
Schoonhouden en vervangen van filters in de mechanische ventilatie.	H	
Metselwerk:		

Onderhoud en reparatie van buitenmetselwerken.		V
Ongedierte:		
Bestrijding van ongedierte zoals:		
wandluizen, wespen, bijen, mieren, torren, kevers, ratten, muizen, vlooiën en andere plaagdieren.	H	
Bestrijding van houtworm.		V
Ontsmetten:		
Gehele pand ontsmetten i.v.m. bestrijding van kakkerlakken (voor zover niet door vervuiling van huurders)		V
Open haard:		
Voor het plaatsen van een open haard, allesbrander of voor-zethaard is schriftelijk toestemming nodig van de verhuurder.	H	
Pannen:		
Voor dakpannen: zie Dak en dakgoot.		
Parket en plavuizen:		
Het leggen van parket, ook los "meeneemparket" en plavuizen is i.v.m. eventuele geluidsoverlast alleen toegestaan na toestemming van de verhuurder!	H	
Plafonds en plafondafwerking:		
Reparatie van plafondconstructie en loszittend stucwerk (eventueel met gipsplaten).		V
Onderhoud en reparatie van door huurder aangebrachte (vaste) plafondafwerking (betimmering, sierpleister, etc.)	H	
Reparaties van plafond en stucwerk door beschadigingen (gaten, pluggen, krimpscheuren, etc.)	H	
Schilderen en/of sausen van plafonds.	H	
Planchet:		
Onderhouden van het planchet (plaatje onder spiegel)	H	
Vervangen bij beschadiging.	H	
Plinten:		
Onderhoud, reparatie of vervanging van plinten.	H	
Ramen:		
Onderhouden van ramen binnen.	H	
Herstellen van ramen na uitwaaien (verzekeren tegen stormschade via opstalverzekering).		V
Onderhouden van ramen buiten.		V
Herstellen of vervangen van ramen bij houtrot.		V
Radiatoren:		
Ontluchten van de radiatoren in de woning.	H	
Regenpijp:		
Zie: Hemelwaterafvoer.		
Riolering:		
Repareren van riolering en verzakking buiten de woning.		V
Vervangen van riolering na slijtage.		V
Ontstoppen riolering, putten en afvoer buiten de woning		V
Schoonhouden en ontstoppen van rioolleidingen en putten. Ontstoppen van binnenrioleringen voor zover aantoonbaar door schuld huurder.	H	
Ruiten:		
Het vervangen van gebroken ruiten binnen en buiten.	H	
Indien glasverzekering afgesloten door verhuurder.		V
Sanitair:		

Vervanging van wastafels, fonteintjes, stortbakken en toilet-potten bij veroudering of slijtage.		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	
Bij slijtage of veroudering.		V
Sausen:		
Sausen en witten van plafonds en wanden in de woning.	H	
Schakelaars:		
Onderhouden of vervangen van schakelaars en stopcontacten.	H	
Scharnieren:		
Onderhouden (smeren en vastzetten) van scharnieren van de deuren en ramen.	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:		
Repareren van schoorstenen en ventilatiekanalen.		V
Het vegen van schoorstenen, als regel éénmaal per jaar.	H	
Schuren en bergingen:		
Herstellen van schuurvloeren.		V
Onderhouden van het dak van een schuur of berging.		V
Onderhouden van de binnenzijde van een schuur of berging.	H	
Binnenschilderwerk van een schuur of berging.	H	
Sleutels:		
Het laten maken van nieuwe sleutel(s) na verlies, zoekraken of beschadiging.	H	
Sloten:		
Smeren van sloten en scharnieren in de woning en bijbehorende berging of schuur. (cilindersloten behandelen met grafiet)	H	
Onderhoud en reparatie van sloten die toegang geven tot gemeenschappelijke ruimten		V
Hetzelfde van voordeur (standaard)slot		V
Onderhoud en reparaties/vervanging extra (voordeur) sloten	H	
Spiegels:		
Vervangen van spiegels na beschadiging of verwerking.	H	
Stopcontacten:		
Zie: Elektriciteit of Schakelaars.		
Stortbak:		
Onderhoud en reparatie van de stortbak van de wc, eventueel vervangen van onderdelen zoals drijver, vlotterkraan en het gehele binnenwerk van een stortbak.	H	
Bij doorroesten.		V
Stucwerk:		
Herstellen van het stucwerk (stucadoorswerk) als het loskomt van zijn ondergrond.		V
Herstellen van het stucwerk na beschadiging door zelfwerkzaamheid.	H	
Sifon:		

Schoonhouden en ontstoppen van de sifon (zwanenhals) onder de wastafels en aanrecht.	H	
Herstellen van een lekkage in een sifon.		V
Tegels:		
Repareren en vervangen van wand- en vloertegels na beschadiging.	H	
Reparatie aan loszittend tegelwerk.		V
Telefoonaansluiting (fax, Internet, ISDN):		
Dit is te allen tijde voor rekening van huurder.	H	
Terrassen:		
Onderhouden en herstellen van bij de woning behorende terrassen.	H	
Tochtstrippen:		
Onderhoud en herstellen van tochtstrippen.	H	
Toilet:		
Zie closet.		
Trappen:		
Onderhouden van trappen en uitvoeren van kleine reparaties zoals het vastzetten in de muur van een loszittende leuning.	H	
Reparaties aan binnentrappen door slijtage of verval.		V
Tuinen:		
Ophogen van tuinen en terrassen.		V
Aanleggen en onderhouden van groenvoorziening en hagen (ook na ophogen).	H	
Wegnemen beplantingen e.d. ten behoeve van ophogen tuinen.	H	
Erfafscheiding:		
Ophogen en repareren van zelf aangebrachte extra bestratingen.	H	
Vensterbanken:		
Klein dagelijks onderhoud en reparatie van vensterbanken.	H	
Vervanging van vensterbanken indien nodig.		V
Ventilatie:		
Repareren van ventilatiekanalen.		V
Schoonhouden van ventilatiekanalen.	H	
Zie ook Luchtroosters en Mechanische ventilatie.		
Verlichting:		
Onderhouden en vervangen van verlichting in gemeenschappelijke ruimten.		V
Zie verder: Elektriciteit en Buitenverlichting.		
Vlizotrap:		
Onderhouden en herstel van de vlizotrap.		V
Vloeren en Vloerafwerking:		
Onderhouden en herstellen van de vloerconstructie en de dekvloer zoals:		
-reparaties aan vergane vloerbalken en vloerdelen.		
-reparaties aan losliggende cementdekvloeren en tegelvloeren.		V
Onderhoud en reparatie van door de huurder aangebrachte vloerafwerkingen.	H	
Reparaties t.g.v. beschadigingen/breuk van vloerafwerking.	H	
Voor het leggen van plavuizen en parket is toestemming nodig van de verhuurder, voor het leggen van plavuizen moeten bijzondere voorzieningen worden getroffen.		
Vlotter:		

Vervangen van de vlotter in de stortbak van de wc.	H	
Vuilstortkoker:		
Onderhoud en herstellen van de vuilstortkoker.		V
Ontstoppen en ontsmetten van de stortkoker.	H	
Bij flatgebouwen.		V
Wanden en wandafwerking:		
Reparaties aan laszittende stuc- en tegelwerk en betonemail (eventueel met gipsplaat) voordat deze wordt opgeleverd aan nieuwe huurder.		V
Onderhoud en reparaties van door de huurder aangebrachte vaste wandafwerking (tegels, betimmeringen, textiel, etc.)	H	
Reparaties aan stuc- en tegelwerk en betonemail door beschadigingen, gaten van pluggen, verwijderen behang, krimp-scheuren e.d.	H	
Grotere scheuren dienen wel door verhuurder gerepareerd te worden.		V
Voor het aanbrengen van bijzondere wandafwerkingen, zoals schrootjes en granol, is vooraf toestemming nodig van de verhuurder.	H	
Warmwatertoestellen:		
Wanneer bij de servicekosten onderhoud is inbegrepen.		V
Anders.	H	
Wastafel:		
Vervangen van de wastafel na beschadiging:	H	
Waterleiding:		
Waterleidingen buiten de woning of tot de meter.		V
Reparaties aan warm- en koudwaterleidingen.		V
Voorkomen van bevriezing.	H	
Herstellen na bevriezing.	H	
WC:		
Zie: Closet.		
Zeepbakje:		
Herstellen van het zeepbakje na beschadiging.	H	
Zonwering:		
Buitenzonwering mag alleen worden aangebracht met vooraf-gaande toestemming van de verhuurder.		
Zwanenhals:		
Schoonhouden en ontstoppen van zwanenhals (sifon).	H	
Repareren en vervangen van de zwanenhals (sifon).		V