



Onderhoudswijzer: Wie betaald wat?



Wij hebben het huis op de juiste plek!
Govaert Verhuur & Beheer



Govaert Verhuur en Beheer

Zonnehof 6-A

3811 ND AMERSFOORT

Telnr: 033 – 46 30 950

e-mail: verhuur@govaert.nl

website: www.govaert.nl



Uw huurwoning moet worden onderhouden en daarvoor zijn huurder en verhuurder samen verantwoordelijk. Deze verplichtingen zijn wettelijk vastgelegd en komen het volgende neer: U bent zelf verantwoordelijk voor kleine, dagelijkse klusjes en reparaties en uw verhuurder is verantwoordelijk voor de grote onderhoudswerkzaamheden aan uw woning. De wettelijke onderhoudsverplichtingen van huurders zijn vastgelegd in het “Besluit kleine herstellingen”, dat u kunt nalezen op www.rijksoverheid.nl.

Voor veel huurders is echter niet altijd duidelijk wie nu precies verantwoordelijk is voor welk onderhoud. Daarom informeren wij u hierbij over de verplichtingen van beide partijen.

Informatie:





Afvoerleidingen en riolering

Afzuiginstallatie (zie ook Installaties)

Afvoerleidingen en riolering	H	V
Afvoerleidingen		
Vervangen kettingen, afvoerpluggen, roosters, rubberen afsluitingen afvoer en sifon van wastafels, toilet, douche, bad en gootsteen.		*
Schoonhouden en ontstoppen van de afvoer en de sifon van wastafel, toilet, douche, bad en gootsteen.		*
Reparatie en vervangen van de afvoer en de sifon van wastafel, toilet, douche, bad en gootsteen.		*
Ontstoppen van de horizontale afvoerleidingen.		*
Ontstoppen van de verticale, gemeenschappelijke afvoerleidingen bij appartementen op basis van kosten van ongelijk.		*
Reparatie en vervangen van de aansluitingen tussen afvoer en standleiding op basis van kosten van ongelijk.		*
Riolering		
Schoonhouden, ontstoppen riolering binnen de buiten de woning tot aan aansluitpunt op gemeente- of hoofdriolering.		*
Reparatie en vervangen van riolering buiten de woning ten gevolge van verzakking en/of slijtage.		*
Afzuiginstallatie	H	V
Schoonmaken of vervangen van filters van individuele afzuiginstallaties		*
Reparatie en vervanging van de afzuigkap		*



Asbest

In woningen met een bouwjaar vóór 1994 is mogelijk dat er asbest aanwezig is. In woningen waar mogelijk asbest aanwezig is, is een asbestkaart bevestigd op de meterkast waarin informatie is vertrekt over mogelijke asbesthoudende materialen in de woning (zoals vloerbedekking, schouw of golfplaten).

Neem voor onderhoud aan- en het verwijderen van asbesthoudende woningelementen (en bij twijfel) altijd contact op met uw verhuurder. Voer beslist zelf geen onderhoud uit aan deze woningelementen of verwijder deze niet zelf. U bent zelf verantwoordelijk voor de mogelijke gevolgen, alsmede de daaruit voortvloeiende kosten, wanneer u toch zelf onderhoud uitvoert aan deze asbesthoudende woningelementen of deze zelf verwijdert.

	H	V
Alle (voortvloeiende) kosten van het verwijderen van asbesthoudende materialen (zoals vloerbedekking, schouw of golfplaten) die door u zelf zijn aangebracht zijn voor uw rekening.		*
De kosten van het verwijderen van asbesthoudende materialen die niet door u zelf zijn aangebracht, zijn voor rekening van verhuurder. Echter, voortvloeiende kosten die ontstaan wanneer u, zonder toestemming van verhuurder, toch zelf onderhoud uitvoert aan asbesthoudende woningelementen of deze zelf verwijdert, zijn voor uw rekening.		*

Asbest



Badkamer en toiletruimte

Badkamer en toiletruimte	H	V
Algemeen		
Vastzetten van sanitair zoals wastafels, fonteintjes, toiletpotten en dergelijke.		*
Vervangen van sanitair bij schade door toedoen of nalatigheid van huurder.		*
Bad		
Schoonhouden en kleine reparaties aan het bad.		*
Onderhoud en vervangen van het bad garnituur of onderdelen daarvan.		*
Onderhoud en vervangen van kitvoegen langs ligbad. Bij constatering van Haarscheurtjes in het kitwerk dient u dit te melden bij uw verhuurder.		*
Onderhoud en vervangen van het bij door verhuurder geconstateerde slijtage.		*
Douche		
Onderhoud en vervangen van doucheslang, handdouche, opsteekhaak en koppelstuk.		*
Onderhoud en vervangen van douchekop, douchepaneel of onderdelen daarvan.		*
Onderhoud en vervangen van rooster van doucheputje.		*
Spiegels en planchetten		
Onderhoud en vervangen van spiegels bij beschadiging en/of verwerking.		*
Onderhoud en vervangen van planchetten.		*



Badkamer en toiletruime (vervolg)

Belinstallatie

Badkamer en toiletruimte (vervolg)		H	V
Toilet			
Onderhoud en vervangen van toiletbril, deksel en manchet of sok (aansluiting op de riolering) bij een niet vrij hangend toilet.	*		
Onderhoud en vervangen van toiletgarnituur of onderdelen daarvan.	*		
Onderhoud, reparatie van stortbak toilet en vervangen van kleine onderdelen zoals vlotter en vlotterkraan.	*		
Vervangen van het binnenwerk van een stortbak.	*		
Schoonhouden en ontkalken van toiletpot en stortbak.	*		
Onderhoud en vervangen van stortbak en toiletpot bij door verhuurder geconstateerde slijtage.			*
Wastafels en fonteintjes			
Vastzetten van sanitair zoals wastafels, fonteintjes en dergelijke.	*		
Onderhoud en vervangen van wastafels en fonteintjes bij door verhuurder geconstateerde slijtage. <i>zie ook afvoerleidingen en riolering, tegel- en stucwerk en kranen</i>			*
Belinstallatie		H	V
Onderhoud en vervangen van deurbel van een individuele woning.	*		
Onderhoud van drukbellen bij algemene toegangsdeur, elektrische bediende deuropener, videofoon- en intercominstallaties bij appartementen, voor zover niet in de servicekosten begrepen.			*



Brievenbus

Berging en schuren

CV Installatie (zie ook Installaties)

Dak, dakgoten en hemelwaterafvoeren

	H	V
Brievenbus		
Onderhoud en vervangen van onderdelen van de brievenbus.	*	
Vervangen van de brievenbus bij door verhuurder geconstateerde slijtage.		*
Onderhoud van centrale brievenbuskasten in de gemeenschappelijke ruimte.		*
Berging en schuren		
Het schoonhouden van de berging of schuur behorende tot de woning.	*	
Onderhoud en vervangen van alle door huurder aangebrachte voorzieningen.	*	
Het schilderen van plafonds, wanden, deuren en kozijnen in de berging.	*	
Onderhoud en vervangen van alle door verhuurder aangebracht voorzieningen (zie ook Elektra).		*
Het buitenschilderwerk van de berging (geldt niet voor schuttingen of afscheidingen).		*
CV Installatie		
Periodiek ontluchten, bijvullen, waterdruk controleren en in werking stellen van de cv-ketel	*	
Onderhoud, reparatie of vervangen van onderdelen		*
Dak, dakgoten en hemelwaterafvoeren		
Schoonmaken en schoonhouden van dakgoten en afvoeropeningen.	*	
Herstellen schade aan dak, dakgoten en hemelwaterafvoeren veroorzaakt door toedoen of nalatigheid van huurder. Gelieve de schade altijd te melden aan verhuurder.		*
Reparatie en vervangen dakbedekking, -doorvoeren, -goten, -luik, -pannen en hemelwaterafvoeren door normale slijtage of storm.		*
Ontstoppen van hemelwaterafvoeren, op basis van kosten van ongelijk.		*



Deuren, kozijnen en ramen

Deuren, kozijnen en ramen	H	V
Deuren		
Onderhoud van binnendeuren en bijbehorende hang- en sluitwerk.	*	
Vervangen van door huurder beschadigde binnendeuren.	*	
Reparatie en vervangen van deuren na uitwaaien of stormschade door nalatigheid van huurder.	*	
Onderhoud en vervangen van binnen- en buitendeuren door Huurwel geconstateerde houtrot of normale slijtage.		*
Reparatie inbraakschade en aanschaf van noodvoorzieningen, op voorwaarde dat aangifte is gedaan bij de politie en een kopie van het proces-verbaal is verstuurd aan verhuurder.		*
Onderhoud en vervangen van algemene deuren in gemeenschappelijke ruimten.		*
Drempels		
Vastzetten en vastschroeven van drempels.		*
Kozijnen		
Onderhoud van binnen kozijnen en binnenzijde van buitenkozijnen.	*	
Onderhoud en vervangen van ramen na uitwaaien of stormschade door nalatigheid van de huurder.	*	
Onderhoud en vervangen van ramen bij door verhuurder geconstateerde houtrot of normale slijtage.		*
Onderhoud en vervangen van algemene ramen in gemeenschappelijke ruimten.		*



Deuren, kozijnen en ramen (vervolg)



Deuren, kozijnen en ramen (vervolg)		H	V
Ramen			
Onderhoud van binnenzijde ramen, inclusief het hang en sluitwerk		*	
Reparatie en vervangen van ramen na uitwaaien of stormschade door nalatigheid van de huurder		*	
Onderhoud en vervangen van ramen bij door verhuurder geconstateerde houtrot of normale slijtage			*
Onderhoud en vervangen van algemene ramen in gemeenschappelijke ruimten			*
Tochtstrippen of -profielen			
Plaatsen van, onderhoud aan het vervangen van tochtstrippen en -profielen, voor zover hieraan geen noemenswaardige kosten zijn verbonden.		*	
Schilderwerk deuren, kozijnen en ramen			
Schilderwerk van binnendeuren, binnen kozijnen en de binnenzijde van buitendeuren, -ramen en -kozijnen.			*
Schilderwerk van de buitenkant van buitendeuren, buitenkozijnen en ramen.			*
Schilderwerk van algemene deuren, kozijnen en ramen in gemeenschappelijke ruimten.			*
Vensterbanken			
Onderhoud en reparatie van vensterbanken.		*	
Onderhoud en vervangen van vensterbanken bij door verhuurder geconstateerde slijtage of ouderdom			*



Deuren, kozijnen en ramen (vervolg)

Elektra en gas

Deuren, kozijnen en ramen (vervolg)		H	V
Ventilatie- en ontluichtingsroosters			
Schoonhouden en vervangen van filters van ventilatie- en ontluichtingsroosters.		*	
Onderhoud en reparatie van ventilatie- en ontluichtingsroosters.			*
Vervangen van ventilatie- en ontluichtingsroosters bij door verhuurder geconstateerde normale slijtage			*
<i>Zie ook Beglazing, hang- en sluitwerk.</i>			
Elektra		H	V
Reparatie en elektrische installatie door overbelasting of door huurder zelf aangebrachte uitbreidingen (op basis van kosten van ongelijk).		*	
Onderhoud, reparaties en vervangingen van zekeringen, (trek)schakelaars en wandcontactdozen.			*
Onderhoud en reparatie van elektrische installatie, groepenkast, aardlekschakelaar, aarding en bedrading.			*
Gas		H	V
Onderhoud en reparatie aan door de huurder aangebrachte of overgenomen extra gaskranen en leidingen.		*	
Reparatie en vervangen van gaskraan in keuken (door een daartoe erkend installateur).			*
Reparatie en vervangen van gasleidingen tot aan de gasmeter.			*



Gemeenschappelijke ruimten

Glas

Gemeenschappelijke ruimten	H	V
Galerijen		
Schoonhouden van de gedeelde galerij bij appartementen.		*
Vervanging lampen in een gemeenschappelijke ruimten		*
Onderhoud van galerijen.		*
Onderhoud en vervangen van hekwerk op de galerijen en in de trappenhuizen.		*
Lift en liftinstallatie		
Onderhoud en reparatie van lift, inclusief keuringen en opheffen van stringen, voor zover niet in de servicekosten inbegrepen.		*
Glas	H	V
Vervangen van beschadigde of gebroken beglazing voor zover dit niet collectief verzekerd is.		*
Vervangen van glas in binnendeuren.		*
Wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, al dan niet verrekend via de servicekosten.		*
Onderhoud en vervangen kitvoegen en stopverf van gevelbeglazing.		*
Vervangen van isolatie beglazing ten gevolge van lekkage tussen de beglazing.		*
Vervangen van beschadigde of gebroken beglazing in de gemeenschappelijke ruimten, eventueel verrekend via de servicekosten.		*



Hang- en sluitwerk
 Handzender parkeren
 Installaties

Hang- en sluitwerk	H	V
Onderhoud en vervangen van hang- en sluitwerk van binnendeuren en -ramen.	*	*
Gangbaar houden, regelmatig controleren van beweegbaarheid, zo nodig oliën en smeren van hang- en sluitwerk van alle deuren en ramen.	*	*
Bijmaken van nieuwe sleutels na zoekraken of beschadigen.	*	*
Vervangen van sleutels van binnen- en buitendeuren en ramen.	*	*
Onderhoud en vervangen van hang- en sluitwerk van buitendeuren en ramen bij door verhuurder geconstateerde slijtage.	*	*
Reparatie inbraakschade en aanschaf van noodvoorzieningen, op voordat dat aangifte is gedaan bij de politie, een kopie van het proces-verbaal is overhandigd aan verhuurder en de schuld niet bij u ligt.	*	*
Onderhoud en vervangen van hang- en sluitwerk van algemene deuren, kozijnen en ramen in gemeenschappelijke ruimten.	*	*
Handzender parkeren	H	V
Vervangen batterij	*	*
Installaties	H	V
Afzuigkap		
Schoonmaken of vervangen van filters van individuele afzuiginstallaties	*	*
Vervangen lampjes van de afzuigkap.	*	*
Onderhoud en vervangen van de tot de inventaris behorende afzuigkap bij door verhuurder geconstateerde slijtage.	*	*



Installaties (vervolg)

Installaties (vervolg)	H	V
Centrale verwarming		
Bijvullen en ontlichten van de centrale verwarmingsinstallatie, alsmede onderhoud en vervangen van vulslangen, wartels en sleutels		*
Herstellen van schade aan de centrale verwarmingsinstallatie door verkeerde bediening of bevroering.		*
Het opnieuw opstarten van de centrale verwarmingsinstallatie na uitval.		*
Het schoonhouden en roestvrij houden van de radiatoren.		*
Periodieke controle van de centrale verwarmingsinstallatie, voor zover niet in de servicekosten opgenomen.		*
Onderhoud en vervangen van centrale verwarmingsketel, -leidingen, radiatoren, radiatorcransen en thermostaat.		*
Ventilatiesysteem		
Onderhoud en schoonhouden van ontluichtingsroosters, ventilatierooster, -ventielen en kanalen.		*
Onderhoud en vervangen van mechanische ventilatiesysteem bij door verhuurder geconstateerde slijtage.		*
Warmwaterinstallatie		
Is de installatie uw eigendom of gehuurd bij bijvoorbeeld een nutsbedrijf? Neem dan contact op met betreffende bedrijf.		*
Onderhoud en vervangen van warmwaterinstallatie indien, eigendom van verhuurder, voor zover niet in de servicekosten inbegrepen.		*



Keuken
Kranen
Lampen
Naamplaatjes

Keuken	H	V
Vervangen van het aanrechtblad bij schade door toedoen of nalatigheid van huurder.	*	
Onderhoud en bijstellen van scharnieren, deursluitingen, ladegeleiders en handgrepen.	*	
Reparaties en vervangingen van tot de woning behorende inbouwapparatuur bij door verhuurder geconstateerde normale slijtage.		*
Onderhoud en vervangen van kitvoegen en tegelstrip langs het aanrechtblad. Bij constatering van haarscheurtjes in het kitwerk dient u dit te melden.		*
Onderhoud en vervangen van het aanrechtblok, aanrechtblad en keukenkastjes bij door verhuurder geconstateerde slijtage.		*
Kranen	H	V
Gangbaar houden, regelmatig controleren van beweegbaarheid en zo nodig ontkalken van stop-, tap- en mengkranen.	*	
Vervangen en kraanleertjes en andere eenvoudige te vervangen onderdelen van stop-, tap- en mengkranen.		*
Vervangen van stop-, tap- en mengkranen bij door verhuurder geconstateerde slijtage.		*
Lampen	H	V
Het vervangen van gloeilampen en TL-lampen alsmede spaarlampen in de eigenwoning en de buitenzijde van de woning	*	
Naamplaatjes	H	V
Het aanschaffen, plaatsen en onderhouden	*	



Ongedierte
Plafondafwerking
Rookmelders
Schilderwerk

	H	V
Ongedierte		
Melding van ernstige vormen van ongedierte aan de verhuurder is noodzakelijk in verband met mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid.	*	
Bestrijden van ongedierte zoals: wandluizen, wespen, zilversvisjes, moeren, torren, kevers, ratten, muizen, vlooiën en andere plaagdieren, eventueel met behulp van de gemeentelijke reinigingsdienst.	*	
Bestrijden van ongedierte zoals: kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen als gevolg van overmacht.		*
Plafondafwerking		
Reparatie van plafonds en stucwerk door beschadigingen zoals gaten, pluggen en krimpscheuren en dergelijke.	*	
Schilderen en sausen van plafonds, ook na eventuele herstelwerkzaamheden door verhuurder.	*	
Onderhoud en reparatie van plafondconstructies en loszitten stucwerk		*
Rookmelders		
Vervangen van batterijen en het schoonhouden van de rookmelders in de woning.	*	
Vervanging van door verhuurder geplaatste rookmelders in de woning en in de algemene ruimtes.		*
Schilderwerk		
Binnen schilderwerk van de woning en berging.	*	
Buiten schilderwerk van de woning en berging.		*



Schimmelvorming
Schoorsteen en open haard
Sleutels

Schimmelvorming	H	V
Verwijderen van schimmelvorming ten gevolge van slecht of onvoldoende ventileren.	*	
Verwijderen van schimmelvorming ten gevolge van lekkage of vochtdoorslag.		*
Schoorstenen en open haard	H	V
Schoorstenen		
Jaarlijks vegen van schoorstenen bij (laagbouw)woningen. Betalingsbewijs dient u te bewaren in verband met uw inboedelverzekering.		*
Vegen van schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming, voor zover niet in de servicekosten inbegrepen).		*
Onderhoud en reparatie van schoorstenen en ventilatiekanalen.		*
Open haard		
Vegen van schoorstenen		*
Onderhoud en reparatie van een eigen open haard, allesbrander of voorzethaard, geplaatst na schriftelijke toestemming van verhuurder.		*
Onderhoud en reparatie open haard, schoorstenen, ventilatiekanalen, als dit tot de standaarduitrusting van de woning behoort.		*
Sleutels	H	V
Het bij laten maken van sleutels, vervangen van zoekgeraakte sleutels of afgebroken sleutels	*	
Vervangen van slot of cilinder		*



Stuc en Tegelwerk
 Telefoon, televisie en
 internetaansluiting
 Trappen

Stuc en Tegelwerk	H	V
Tegelwerk		
Onderhoud en vervangen van wand- en vloertegels bij schade door toedoen of nalatigheid van huurder.	*	
Onderhoud en vervangen van loszittende of gescheurde wand- en vloertegels.		*
Onderhoud en vervangen van kitvoegen.		*
Stucwerk		
Onderhoud van stucwerk bij schade door toedoen of nalatigheid van huurder.	*	
Onderhoud en reparatie van stucwerk bij loskomen van zijn ondergrond, exclusief behangwerkzaamheden.		*
Reparatie van grote scheuren in stucwerk van wanden en plafonds.		*
Telefoon, televisie en internetaansluiting	H	V
Onderhoud van telefoon, televisie en internetaansluiting. Storing? Neem contact op met uw leverancier	*	
Trappen	H	V
Aanbrengen, onderhoud en reparatie van trapleuningen in de woning.	*	
Onderhoud en reparatie van trappen in de woning.		*
Reparaties en het vervangen van vlizotrappen.		*
Reparatie van trappen in de woning door slijtage en/of verval		*



Tuin

Vloeren en vloerafwerking

Tuin	H	V
Algemeen		
Aanleg en onderhoud van tuin en erfafscheidingen.		*
Regelmatig verwijderen van onkruid.		*
Egaliseren en ophogen van tuin.		*
Bestrating		
Onderhoud en reparatie van bestrating in tuin.		*
Vervangen van gebroken tegels.		*
Schoon- en vrijhouden van gemeenschappelijke paden.		*
Ophogen van bestrating in tuin bij door verhuurder geconstateerde ernstige verzakking.		*
Onderhoud en ophogen van bestrating van de gemeenschappelijke paden.		*
Bomen en struiken		
Onderhouden en snoeien van bomen en struiken, zodat deze niet over de erfgrans groeien, geen belemmering vormen bij onderhoudswerkzaamheden en geen schade veroorzaken aan opstal en personen.		*
Snoeien en rooien van bomen en struiken.		*
Vloeren en vloerafwerking	H	V
Onderhoud van de door de huurder aangebrachte vaste vloerafwerking.		*
Onderhoud, schilderen en vervangen van plinten		*
Onderhoud vloerconstructie en dekvloer, behalve na schade door verwijderde vloerbedekking.		*



Waterleidingen
Wanden en wandafwerking
Zonwering

Waterleidingen	H	V
Beschermen van waterleidingen tegen bevriezen.		*
Ontdooien, repareren of vervangen van bevroren leidingen en installaties en herstel gevolschade, als de Huurder onvoldoende maatregelen genomen heeft om bevroering te voorkomen		*
Wanden en wandafwerking	H	V
Onderhoud en reparatie van de door de huurder aangebrachte vaste wandafwerking.		*
Reparatie stuc-, tegelwerk en beton door beschadigingen, gaten, pluggen, verwijderen behang, krimpscheuren en dergelijke.		*
Behangwerk, ook na eventuele reparatiewerkzaamheden van stucwerk door de verhuurder.		*
Plamuren, schuren en opvullen van gaatjes		*
Reparatie aan loszittend stuc- en tegelwerk en betonemail (eventueel met gipsplaat) voordat deze wordt opgeleverd aan nieuwe huurder		*
Zonwering	H	V
Onderhoud, reparatie en vervanging van zonwering bij eigendom of overname huurder.		*
Herstel van kozijn of gevel na verwijdering zonwering.		*
Onderhoud en reparatie zonwering indien eigendom verhuurder		*



Voor klachten, storingen of vragen kunt u contact op nemen uw beheerder van de woning.

Wie is mijn beheerder? Dit staat in uw huurovereenkomst vermeld onder artikel 9.

Het onderhoudswijzer is gebaseerd op het "Besluit klein Herstellingen", welke wettelijk is vastgelegd in artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Wij hebben geprobeerd middels de onderhoudswijzer zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen.

Slot