

Wie moet wat betalen?

Onderhoudsverplichtingen van huurder en verhuurder

De juridische bepalingen omtrent onderhouds verplichtingen 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.

Wie betaalt: De huurder of SHWJ

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.

V = verhuurder

H = huurder

Beglazing

stopverf	herstel/vervangen	V	
glaslatten	herstel/vervangen	V	
glas (buiten)	vervangen bij breuk	V	
(binnen)			H

Beplanting

tuinen enz.	onderhoud		H
gemeenschappelijk	groen onderhoud		H

Bergingen, schuren

bergingen	schoonhouden	V	
bergingen algemeen	ophogen tegelvloer	V	

Bestrating

tuinpaden/terrassen	herstel bestrating/ ophogen		H
brandgangen	idem	V	
trottoirs (van SHWJ)	herstel	V	

Beton- en metselwerk

beton	herstel	V	
metselwerk	herstel	V	

Brievenbussen

brievenbus eigen voordeur	herstel/vervangen		H
brievenbus paneel	herstel/vervangen	V	
sloten briefkasten	herstel/vervangen	V	
sleutels briefkasten	laten bijmaken		H
sloten briefkasten vervangen bij verlies/afbreken			H

Dakbedekking/goten

dakbedekking	herstel/vervangen	V	
dakramen van SHWJ	herstel/vervangen	V	
dakgoten	herstel/vervangen/ schoonmaken		H
bliksemafleiders	onderhoud	V	

Deurbel/deuropener/intercom

beldrukker bellenpaneel	herstel/vervangen	V	
beldrukker eigen voordeur	herstel/vervangen		H
intercom installatie	herstel/vervangen	V	
huistelefoon in woning	herstel/vervangen		H

Electra

aardlekschakelaar	herstel/vervangen	V	
stoppen	vervangen		H
vaste leidingen/bedrading	herstel/vervangen	V	
schakelaars/stopcontacten	herstel/vervangen vastzetten		H
buitenverl. flatwoning	vervanging/herstel	V	
buitenverl. flatwoning	vervanging lampen		H
verlichting trappenhuis/ bergingsgang/brandgang/ gem. tuinen	electraverbruik	V	

Gasinstallatie

gasleiding vanaf de meter	herstel/vervangen		NUON
---------------------------	-------------------	--	------

Hang- en sluitwerk

verlies/afbreken sleutels	vervangen slot		H
sleutels deuren	laten bijmaken		H
appartementen binn.deur hang/sluitwerk	herstel/vervangen		H
algemene buit.deur hang/sluitwerk	herstel/vervangen	V	
ramen hang- en sluitwerk	herstel/vervangen	V	
kasten hang- en sluitwerk	herstel/vervangen		H

Kasten en keukens

losse hang- en legkasten	herstel/vervangen		H
keukenkasten	vastzetten		H
keukenblok	vervangen	V	
aanrechtblad	vervangen	V	
laden, geleiders keukenblok	vervangen		H
grepen deurtjes/laden	vervangen		H
scharnieren keukenkasten	herstel/vervangen		H

Kozijnen,ramen,deuren

kozijnen/ramen	herstel/vervangen	V	
tochtstrippen	plaatsen		H
stofdorpels/drempel	herstel/vervangen	V	
vensterbanken	herstel/vervangen	V	
binnendeuren	herstel/vervangen		H
buitendeuren	herstel/vervangen	V	

Liften

alle onderhoud	V	
----------------	---	--

Mechanische ventilatie

kanalen	onderhoud	V	
motorloze wasemkappen	herstel/vervangen	V	
dakventilatoren	herstel/vervangen/ onderhoud	V	
ventilatioorosters	instellen/vervangen	V	
ventilatioorosters	schoonmaken		H

Ongedierte

bestrijden van ongedierte zoals;
wandluizen,wespen,bijen,mieren

torren,kevers,ratten,muizen vlooien, vliegen,muggen en andere plaagdieren bestrijden van houtworm,kakkerlakken		V	H
Plafonds			
stucwerk plafonds	herstel	V	
boardplafonds	herstel/vervangen	V	
gipsplafonds	herstel/vervangen	V	
Riolering,afvoerleidingen			
riolering flatwoningen	herstel/ontstoppen	V	
zwanehal/syphons	herstel/onstoppen		H
doucheputje	ontstoppen		H
riolering buiten de gevel	herstel/vervangen/ ontstoppen	V	
hemelwaterafvoeren	ontstoppen/vervangen	V	
putten buiten de gevel	herstel	V	
Schilderwerk			
alle onderdelen	binnenschilderwerk		H
alle onderdelen	buitenschilderwerk	V	
Stucwerk			
wanden	herstel bij grote oppv.	V	
wanden	kleine reparaties		H
Tegelwerk			
tegels in de woning	herstel mits door SHWJ aangebracht	V	
tegels in de woning	door bewoner beschadigd		H
Terreininventaris			
naamplaatjes	vervangen		H
balkon/terrasschermen van de SHWJ	vervangen/herstel	V	
erfafscheiding	herstel		H
erfafscheiding	aanbrengen		H
Trappen en hekken			
balkonhekken	herstel	V	
leuning	vervangen	V	
leuning	vastzetten		H
Tuinonderhoud	gemeenschappelijk groen		H
Verwarming			
collectieve installatie	alle onderhoud/ vervangen	V	
individuele installatie	alle onderhoud/		

individuele installatie	vervangen ontluchten/bijvullen	V	H
-------------------------	-----------------------------------	---	---

Gemeentelijke heffingen

Onroerende zaak belasting:huurdersaandeel			H
Verontreinigingsheffing			H

Verzekering

WA-inboedelverzekering voor brand/waterschade			H
-----------------------------------------------	--	--	---

Vloeren

houten vloeren	herstel/vervangen/stutten	V	
vloerluiken	herstel/vervangen	V	
betonvloeren binnen en buiten	herstel	V	

Waterleiding en sanitair

waterleiding	herstel	V	
waterleiding	herstel na bevroering		H
kranen	herstel/vervangen		H
kraanuitloop	vervangen		H
wastafel/wasbak/ fonteintje	vervangen		H
stop van wastafel	vastzetten/vervangen		H
planchet/spiegel	vervangen		H
douchebak/toiletput	vervangen		H
doucheputdeksel	vervangen		H
douchegarnituur	vervangen		H
toiletbril	vastzetten/vervangen		H
stortbak/sokken toilet	herstel/vervangen	V	
valpijp toilet	vervangen	V	
toiletrolhouder	vervangen	V	

Zelf aangebrachte voorzieningen

herstel/vervangen			H
-------------------	--	--	---