

REPARATIES DOOR HUURDER VAN A TOT Z



01 Maart 2024

01 - Schilderwerk:

Het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;

02 - Herstel wanden, plafond, kozijnen:

De voorbereidende werkzaamheden voor de onder 1 omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;

VOORBEELDEN:

- Herstellen van plinten en dorpels;
- Dichtzetten van krimpscheuren;
- Herstel schilder en of behangwerk;

03 - Fixeren van losse onderdelen:

Het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:

1. trapleuningen, deurknoppen en drempels;
2. elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;

VOORBEELDEN:

- Afstellen van kasten en keukenkastjes;
- Vastzetten deurknoppen en schilden;
- Vastzetten van schakelmateriaal zoals: schakelaars, wandcontactdozen, afdekplaatjes & centraaldoosdeksels;

04 - Vervangen en vernieuwen van bestandsdelen en onderdelen:

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:

1. kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
2. deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
3. vloer- en plafondroosters;
4. sleutels van binnen- en buitensloten;
5. garnituur voor douche- en toiletruimte;
6. garnituur voor de w.c.;

7. elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel,- telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;

💡 VOORBEELDEN:

- Afstellen van deuren;
- Vervangen van bedieningsstangen;
- Herstellen van keukenladen en geleiders;
- Vervangen en/of herstellen van sloten, grendels en scharnieren;
- Aanbrengen en/of vervangen van tochtwerende voorzieningen;
- Vervangen van sleutels/ sloten bij verlies, diefstal of breuk;
- Herstellen van uitzetijzers;

- Vastzetten van de closetpot;
- Vervangen van de closetsok;
- Vastzetten c.q. vervangen van de closetzitting;
- Repareren c.q. vervangen van het douchegarnituur (o.a. douchestang, slang en kop);
- Vervangen van de kraanonderdelen zoals leertjes, binnenknoppen/ werken;
- Herstel gebreken aan de stortbak, ook de vlotter;
- Vervangen van planchetten, zeepbakjes & toiletrolhouder;
- Vervangen van gootsteen- & wastafelstoppen;
- Vastzetten van spiegels & wastafels;
- Repareren c.q. vervangen van roosters & afvoerpluggen;
- Repareren c.q. vervangen van sifons;

- Vervangen van schakelmateriaal zoals: schakelaars, wandcontactdozen, afdekplaatjes & centraaldoosdeksels;
- Repareren c.q. vervangen van voordeurbel, voordeurbeldrukkers & trafo;
- Vervangen van defecte lampen;

05 - Gangbaar houden van beweegbare onderdelen:

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

1. scharnieren van deuren, luiken en ramen;
2. sloten;
3. kranen;

06 - Bevriezing:

Het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;

07 - Verlichting:

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

08 - Beglazing:

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

VOORBEELDEN:

- o Glasbreuk tenzij gedekt via servicekosten;

09 - Technische installaties:

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:

1. het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
2. het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
3. het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;

VOORBEELDEN:

- o Vullen en ontluchten van de cv installatie/ warmtepomp (1,5 – 2,0 bar);
- o Vorstrij houden van de cv installatie en leidingen;
- o Repareren c.q. vervangen van de vulslangset;
- o Kortsluitingen door eigen toestellen;
- o Vervangen van filters bij mechanische/ WTW- ventilatie;
- o Vrijhouden van ontluchtungskanalen

10 - Tochtwerende voorzieningen:

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

💡 VOORBEELDEN:

- Aanbrengen en/of vervangen van tochtwerende voorzieningen;

11 - Bestandsdelen buiten woonruimtegedeelte:

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:

1. onderdelen van de brievenbus;
2. onderdelen van de buitenlamp;
3. onderdelen van de carport;
4. onderdelen van de vlaggenstokhouder;

12 - Tuin, erf, oprit en erfafscheidingen:

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

1. 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;
2. het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde;
3. het regelmatig maaien van het gras,
4. het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
5. het vervangen van gebroken tegels;
6. het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
7. het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
8. het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
9. indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen;

💡 VOORBEELDEN:

- Herleggen van incidentele verzakte bestrating;

13 - Vegen schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen:

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

14 - Verstopping riool:

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;

VOORBEELDEN:

- Ontstoppen van individuele afvoeren;

15 - Vuilnis:

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

16 - Schoonmaak:

Het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;

17 - Schoonmaak beglazing en kozijnen:

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

18 - Ongedierte:

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;

19 - Goten en hemelwaterafvoeren:

Het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

20 - Zwerfvuil:

Het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;

21 - Graffiti:

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

22 – Zink- en beerputten:

Het legen van zink- en beerputten en septic tanks.

Zie ook het overzicht “Onderhoud van A tot Z (huurder)”, pag. 7 t/m 16.

Onderhoud van A tot Z (huurder)

A

Algemeen

- Alle onderhoud c.q. reparaties welke het gevolg zijn van beschadigingen, vernielingen, ondeskundigheid en/of onjuist gebruik zijn altijd van de huurder/bewoner;
- Reparatie en vervanging van alle sleutels;
- Achtergebleven goederen in woning afvoeren;
- Achtergebleven goederen in gemeenschappelijke ruimten afvoeren;

Aanrecht

- Onderhoud aan afvoeren van wastafels, douche, gootsteen, etc., inclusief eventuele kettingen en afvoerpluggen;
- Reparaties aan afvoersifons, afvoerputten, douchepluggen, etc.;

B

Balkons en balustrades (ook in trappenhuizen)

- Onderhoud aan balkons en balustrades;

Behang

- Het gehele binnenschilderwerk, behang- en sauswerk, alsmede de voorbereidende werkzaamheden (ook schimmelvorming);

Bel

- Onderhoud en reparatie van 'eigen' bel;

Bestrating

- Onderhoud en bestrating in tuin en carport en van paden die bij het huis horen;
- Onderhoud , reparatie en ophogen van zelf aangebrachte bestratingen;
- Schoonhouden van gemeenschappelijke paden;

Bestrijden van ongedierte

- zie Ongedierte;

Bomen

- Snoeien en rooien van bomen;

Brandgangen

- Schoonhouden van brandgangen;

Brievenbus

- In eigen voordeur;

Buitenverlichting

- Door huurder aangebrachte buitenverlichting;
- Vervangen van lampen en starters;
- Door huurder aangebrachte buiten- of portiekverlichting;

C

Centrale verwarming, combiketel, warmtepomp

- Bedienen, bijvullen en ontluchten van de C.V.-installatie alsmede onderhoud aan resp. vervanging van vulslangen, wartels, sleutels, schade door verkeerde bediening, schilderen radiatoren en leidingen;

Closet

- Onderhouden en vernieuwing van de bril, het deksel en de manchet of sok, d.w.z. de aansluiting op het riool;
- Vervanging van de drijver in de waterbak (reservoir) bodem rubber;
- Vernieuwen van de closetpot bij beschadiging;
- Onderhoud van de closetpot;

D

Dak en dakgoot

- Schoonmaken (-houden) van goten en afvoeropeningen, zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- Reparaties t.g.v. het betreden van daken door bewoners, voor zover aantoonbaar;

Deuren

- Vervanging na het uitwaaien van buitendeuren;
- Herstel van binnendeuren (incl. onderhoud en reparaties hang- en sluitwerk)
- Vervanging van glas in binnen- en buitendeuren alsmede binnen- en buitenramen;
- Vastzetten en smeren van scharnieren en sloten van deuren;
- Schilderen van binnendeuren en de binnenkant van de buitendeuren;

Douche

- Onderhoud van de doucheslang, handdouche, opsteekhaak en koppelstuk;

Duiventil

- Een duiventil mag slechts geplaatst worden na een schriftelijke toestemming van de verhuurder en de gemeentelijke afdeling Bouw- en Woningtoezicht;
- Plaatsing, onderhoud en verzekering van de duiventil;

E

Elektriciteit

- Reparaties aan elektrische installaties door overbelasting of zelf aangebrachte uitbreidingen;
- Onderhoud en reparaties aan deurbellen, schakelaars, contactdozen;
- Onderhoud of vervanging van zekeringen (stoppen), schakelaars, contactdozen (stopcontacten) en lampen;

Erfafscheiding

- Indien tussentijds door huurder aangebracht;

G

Gas

- Onderhoud en reparaties aan extra door huurder aangebrachte binnen gasleidingen en gaskranen;

Gemeenschappelijke ruimten

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

Glas

- zie Ruiten;
- Vervanging van beschadigde of gebroken beglazing, voor zover dit niet individueel via een glasverzekering verzekerd is (dit staat eventueel vermeld in uw huurcontract);

Gootsteen

- zie ook Aanrecht;
- Schoonhouden en ontstoppen van de afvoer en vervanging van het roostertje in de gootsteen;

Goten

- zie ook Dak en Dakgoten;
- Schoonhouden van goten en afvoeropeningen, zover voor huurder bereikbaar;

H

Hagen

- zie Tuinen;

Hang- en sluitwerk

- Onderhoud en smering van de deurkrukken, scharnieren, sloten, raamboompjes e.d.;
- Onderhoud en vervanging van hang- en sluitwerk van binnendeuren;

Hemelwaterafvoer

- Ontstoppen van hemelwaterafvoeren (regenpijpen);

Hokken

- Hokken mogen slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder;

K

Kasten

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

Keuken

- Bijstelling van scharnieren en sluitingen van deurtjes;
- Onderhoud, reparatie en eventuele vervanging van door huurders aangebrachte extra keuken-elementen en -onderdelen;
- Onderhoud en reparatie van afvoerplug en ketting, hangkastjes en pannenrekken;

Kozijnen: buitenkozijnen

- Schilderwerk van de binnenkant van de buiten-kozijnen;

Kozijnen: binnenkozijnen

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

Kranen

- Vervanging en onderhoud van kranen en mengkranen, bijvoorbeeld een leertje;

L

Lekkage

- Herstel van lekkage aan zelf aangebrachte leidingen of na vorstschade;

Leidingen

- Herstellen van lekkage aan zelf aangebrachte leidingen;

Leuningen

- Klein dagelijks onderhoud en reparaties aan leuningen van trappen in een woning;

Ligbad

- Schoonhouden van en kleine reparaties aan ligbad;

Luchtroosters

- Onderhoud en reparaties aan ontluchtungs-/ ventilatieroosters en ventielen en afzuigkappen; Schoonhouden en vervangen van filters;

M

Mechanische ventilatie

- Schoonhouden en vervangen van filters in de mechanische/ WTW-ventilatie en afzuigventielen;

O

Ongedierte

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

Ontsmetten

- Ontsmetten in verband met bestrijding van ongedierte;

Open haard

- Voor het plaatsen van een open haard, allesbrander of voorzethaard is schriftelijk toestemming nodig van de verhuurder;
- Onderhoud aan zelf aangebrachte openhaard;

P

Pannen

- Voor dakpannen > zie [Dak en dakgoot](#);

Paden

- Onderhoud en herstel van paden, parkeerplaatsen en terrassen die bij de woning horen;
- Schoonhouden van gemeenschappelijke paden;

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;

Plafonds en plafondafwerking

- Onderhoud en reparatie van door huurder aangebrachte (vaste) plafondafwerkingen (betimmeringen, sierpleister, etc.);
- Reparatie van plafonds en stucwerk door beschadigingen (gaten, pluggen, krimpscheuren, etc.);
- Schilderen en/of sausen van plafonds;

Planchet

- Onderhoud van het planchet (plaatje onder spiegel);

Plinten

- Onderhoud, reparatie of vervanging van plinten;

R

Ramen

- Onderhoud van de ramen binnen;
- Herstel van de ramen na uitwaaien (verzekeren tegen stormschade);

Radiator

- Ontluchten van de radiatoren in de woning;

Regenpijp

- zie [Hemelwaterafvoer](#);

Riolering

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

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

Ruiten

- Vervanging van beschadigde of gebroken beglazing, voor zover dit niet individueel via een glasverzekering verzekerd is (dit staat eventueel vermeld in uw huurcontract);

S

Sanitair

- Onderhoud en vervanging van planchetten, spiegels, toiletbril en overige sanitaire toebehoren;
- Onderhoud en vervanging van kranen voor sanitaire toestellen, waterleiding en gas;

Sausen

- Sausen en witten van plafonds en wanden in de woning;

Schakelaars

- Onderhoud en vervanging van schakelaars en stopcontacten;

Scharnieren

- Onderhoud (smeren en vastzetten) van scharnieren van deuren en ramen;

Schilderen

- Schilderen binnen de woning en in de berging, alsmede de voorbereidende werkzaamheden;

Schoonhouden

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

Schoorstenen

- Het vegen van schoorstenen, als regel éénmaal per jaar;

Schuren en bergingen

- Onderhoud van de binnenzijde van een schuur of berging;
- Binnenschilderwerk van een schuur of berging;

Sifon

- Schoonhouden en ontstoppen van de sifon (zwanenhals) onder de wastafels en het aanrecht;
- Herstel van lekkage in kunststof sifon;

Sleutels

- Het laten maken van nieuwe sleutel(s) na zoek raken of beschadiging;

Sloten

- Smeren van sloten en scharnieren in de woning en bijbehorende berging (cilindersloten behandelen met grafiet);

Spiegels

- Vervanging van spiegels na beschadiging of verwerking;

Stopcontacten

- zie Elektriciteit;
- zie Schakelaars;

Stortbak

- Onderhoud en reparatie van de stortbak van het toilet, eventueel vervangen van onderdelen zoals drijver en vlotterkraan;

Stucwerk

- Herstel van beschadiging door zelfwerkzaamheid;

T

Tegels

- Reparatie en vervanging van wand- en vloertegels na beschadiging;

Telefoonaansluiting

- Alle onderhoud;

Terrassen

- Onderhoud en herstel van bij de woning behorende terrassen;

Tochtstrippen

- Onderhoud en vervanging van tochtstrippen;
- Aanbrengen van tochtstrippen, indien nodig;

Trappen

- Onderhoud van trappen en uitvoeren van kleine reparaties zoals het vastzetten in de muur van een loszittende leuning;

Tuinen

- Ophoging tuinen en terrassen;
- Aanleg en onderhoud van groenvoorziening en hagen;
- Grasmaaien;
- Wegnemen beplantingen e.d. ten behoeve van ophogen tuinen;
- Erfafscheidingen;
- Ophoging en reparatie van zelf aangebrachte extra bestrating;

V

Vensterbanken

- Klein dagelijks onderhoud en reparatie van vensterbanken;

Ventilatie

- zie ook Luchtroosters;
- zie ook Mechanische ventilatie;
- Schoonhouden van ventilatiekanalen;
- Onderhoud, schoonhouden en vervanging van roosters en filters;

Verlichting

- zie ook Elektriciteit;
- zie ook Buitenverlichting;
-

Vlizotrap

- Onderhoud en herstel van vlizotrap;

Vloeren en vloerafwerking

- Onderhoud en reparatie van door de huurder aangebrachte vaste vloerafwerkingen;
- Reparaties t.g.v. beschadigingen/breuk van vloerafwerking;
- Voor het leggen van parket en plavuizen is schriftelijke toestemming nodig van de verhuurder; voor het leggen van plavuizen moeten bijzondere voorzieningen worden getroffen;

Vlotter

- Vervangen van de vlotter in de stortbak van het toilet;

Volières

- Volières mogen slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder;

Vuilstortkoker

- Ontstoppen en ontsmetten vuilstortkoker;

W

Wanden en wandafwerking

- Onderhoud en reparatie van door de huurder aangebrachte vaste wandafwerkingen (tegels, betimmeringen, textiel, etc.);
- Reparaties aan stuc-, tegelwerk en betonemail door beschadigingen, gaten, pluggen, verwijderen behang, krimpscheuren e.d.;
- Voor het aanbrengen van bijzondere wandafwerking, zoals schrootjes en granol is vooraf schriftelijk toestemming nodig van de verhuurder;

Wastafel

- Onderhoud en vervanging van de wastafel na beschadiging;

Waterleiding

- Voorkomen van bevriezing;
- Herstellen na bevriezing;

WC

- zie Closeet;

Z

Zeepbakje

- Herstellen van zeepbakjes na beschadiging;

Zonwering

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

Zwanenhals

- Schoonhouden en ontstoppen van de zwanenhals (sifon) onder de wastafel/aanrecht;
- Reparatie en vervanging van de zwanenhals;

Voor meer informatie verwijzen wij u naar het Besluit Kleine Herstellingen, van de overheid: [link](#).

