

## Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud van mijn huurwoning of kamer?

Het onderhoud van uw huurwoning of kamer is verdeeld tussen u en de verhuurder/eigenaar. De verhuurder/eigenaar zorgt voor het groot onderhoud. U zorgt zelf voor het klein en dagelijks onderhoud van de gehuurde woonruimte. Om het wat duidelijke maken heeft de Nederlandse Rijksoverheid een algemene lijst gemaakt.

### In het algemeen:

- Kleine reparaties zijn voor rekening van de huurder. Grote reparaties en groot onderhoud zijn voor rekening van de verhuurder.
- Kleine reparaties moet de huurder gemakkelijk zelf kunnen uitvoeren. En ze mogen weinig kosten met zich mee brengen. Zo niet, dan is de reparatie alsnog voor rekening van de verhuurder.
- Inbouwapparatuur van keukens wordt doorgaans aangemerkt als onroerende aanheerigheid van de woning. Die inbouwapparatuur wordt dan met de woning verhuurd door de verhuurder. Reparatie van een kapotte inbouwkoelkast is dan voor rekening van de verhuurder.
- De huurder moet de verhuurder toegang tot de huurwoning geven, zodat de verhuurder het onderhoud of de reparatie kan uitvoeren.
- U zorgt voor reparaties van schade die u zelf heeft veroorzaakt. Als de verhuurder ook de kleine en dagelijkse reparaties verricht, mag de verhuurder de kosten hiervan aan u doorberekenen als servicekosten.
- Schoonmaak van zowel de binnen als buitenruimten zijn voor de huurder(s) en tevens van onderdelen binnen. Schade voortkomend uit het niet bijhouden en/of schoonhouden zijn voor rekening van de huurder(s). Dit geldt ook voor het veroorzaken van ontstoppingen in leidingen en afvoeren.

Onderhoud	Rekening huurder	Rekening verhuurder
<b>Schilderwerk</b>	Witten van binnenmuren, plafonds, houtwerk en behangen	Buitenschilderwerk
<b>Vorbereiding schilderwerk</b>	Plamuren, gaten vullen, scheurtjes vullen, butsen	
<b>Kleine werkzaamheden</b>	Vastzetten en schroeven van loszittende onderdelen zoals trapleuningen, deurknoppen, drempels, elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, roosters plafond en vloer, sleutels van binnen- en buitensloten	
<b>Onderdelen en bestanddelen van de woonruimte</b>	Vervangen/vernieuwen van o.a. kraanleertjes en onderdelen van kranen, deurknoppen, sloten, hang-en sluitwerk, vloerroosters, plafondroosters, sleutels van binnen en buitensloten, garnituur badkamer & toiletruimte, elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabelaan sluitingen, telefoon en computer aansluitingen en vergelijkbare onderdelen	
<b>Scharnieren, sloten, kranen etc.</b>	Gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid, oliën of smeren en ontkalken	Grote reparaties of vervanging
<b>Bevriezing</b>	Voorzienen treffen om bevriezing van kranen te voorkomen	
<b>Verlichting</b>	Reparaties en vervanging van armaturen in de woning	Vervanging van lampen in gemeenschappelijke ruimten en buitenzijde gebouw
<b>Ruiten en spiegels</b>	Vervanging van beschadigde en kapotte ruiten bij geringe normale kosten	
<b>Technische installaties in de woning</b>	Ontluchten en bijvullen Cv-installatie, Opnieuw opstarten CV na uitval, vervangen van filters en schoonhouden van roosters zonder specialistische kennis	Reparaties, controle & vervanging
<b>Tochtwering</b>	Aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen met geringe kosten	
<b>Onderdelen buiten de woning</b>	o.a. vervanging van de brievenbus, buitenlamp, carport, vlaggenstokhouder bij geringe kosten	Vervanging bij slijtage

<b>Tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen</b>	Bij 1 <sup>e</sup> bewoning aanleg tuin/erf en het opbrengen van teelaarde. Regelmatig maaien van gras, verwijderen van onkruid in de tuin tussen tegels, toegangspaden en terrassen. Vervangen van gebroken tegels, regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen. Vervangen van dode beplanting, vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen. Rechtzetten en recht houden van erfafscheidingen. Regelmatig verven of beitsen van erfafscheidingen	Bij 1 <sup>e</sup> bewoning aanleg opritten en toegangspaden en aanbrengen eenvoudige erfafscheiding. Grote reparaties & vervanging.
<b>Schoorstenen, afvoeren en ventilatiekanalen</b>	Schoonmaken, vegen en ontstoppen	Grote reparaties & vervanging
<b>Riool</b>	Schoonhouden en ontstoppen van het binnen riool tot het aansluitpunt vanuit het woongedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool danwel het hoofdriool voor zover de riolering door huurder bereikbaar is	
<b>Vuilstortkoker, vuilniscontainerruimte</b>	Schoonhouden en zo nodig ontstoppen van een vuilstortkoker. Schoonhouden van de vuilniscontainer ruimte	Reparaties
<b>Woonruimte gedeelte en gemeenschappelijke ruimte</b>	Schoonhouden	
<b>Ruiten, kozijnen, deurposten, geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen</b>	Wassen en schoonhouden van binnen en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen.	
<b>Ongedierte</b>	Bestrijden van vlooiën, mieren, wespen, muizen, luizen en dergelijke bij geringe kosten	Het bestrijden van kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen t.g.v. overmacht
<b>Goten en regenafvoeren</b>	Regelmatig schoonhouden	Vervanging en reparaties
<b>Zwerfvuil</b>	Regelmatig verwijderen	
<b>Graffiti</b>	Verwijderen voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten zijn verbonden	
<b>Zink-en Beerputten en septictanks</b>	Legen	Vervangen en reparaties

## Who is responsible for the maintenance of my rental home or room?

The maintenance of your rental home or room is divided between you and the landlord/owner. The landlord/owner takes care of the major maintenance. You take care of the small and daily maintenance of the rented living space. The Dutch government has made a general list to make it clear.

### In common:

- Small repairs are at the expense of the tenant. Major repairs and major maintenance are the responsibility of the landlord.
- The tenant must be able to carry out minor repairs easily.
- Built-in appliances in kitchens are usually regarded as the real estate appurtenance of the house. The built-in equipment is then rented with the home by the landlord. Repair of a broken built-in refrigerator is then at the expense of the landlord.
- The tenant must give the landlord access to the rental property, so that the landlord can carry out the maintenance or repair.
- You repair damage that you have caused yourself. If the landlord also carries out minor and daily repairs, the landlord may pass the costs on to you as service costs.
- Cleaning of both the indoor and outdoor spaces are for the tenant (s) and also of parts inside. Damage resulting from not keeping and/or keeping clean are for the account of the tenant (s). This also applies to causing blockages in pipes and drains.

Onderhoud	Rekening huurder	Rekening verhuurder
<b>Painting</b>	Whitewashing interior walls, ceilings, woodwork and wallpapering	Outside painting
<b>Pre-work painting</b>	Filling, filling holes, filling cracks, dents	
<b>Small work</b>	Fixing and screwing of loose parts such as stair railings, door knobs, thresholds, electric switches, wall electra points, doorbells, ceiling and floor grilles, keys for inside and outside locks	
<b>Parts in the living areas</b>	Replacement / renewal of crane leather and parts of cranes, doorknobs, locks, locks and locks, floor grilles, ceiling grilles, keys from inside and outside locks, bathroom & toilet room set, electric switches, wall sockets, doorbells, cable connections, telephone and computer connections and similar components	
<b>Hinges, locks, cranes</b>	Keep current, check the movability regularly, oil or lubricate and descale	Big repairs or replacement
<b>Freezing</b>	Make provisions to prevent freezing of cranes	
<b>Lighting</b>	Repairs and replacement of luminaires/lights in the home	Replacement of lamps in common areas and outside of building
<b>Windows and mirrors</b>	Replacement of damaged and broken windows at normal costs	
<b>Technical installations in the property</b>	Venting and topping up the central heating system, restarting the central heating system after a failure, replacing filters and keeping grids clean without specialist knowledge	Repairs, inspection & replacement
<b>Draft protection</b>	Installation and maintenance of draft-resistant facilities with low costs	
<b>Parts outside the property</b>	For example replacement of the letterbox, outdoor lamp, carport, flagpole holder with small costs	Replacement in case of wear

<b>Gardens, yards, driveways and fences</b>	With 1st habitation construction of garden / yard and application of topsoil. Regularly cut grass, remove weeds in the garden between tiles, access paths and terraces. Replacement of broken tiles, regular pruning of hedges, hedges and trees. Replacement of dead plants, replacement of broken planks or segments of wooden boundaries. Straighten and keep boundaries of boundaries. Regular painting or pickling of boundary fencing	With 1st habitation, build driveways and access paths and install simple boundary fencing. Major repairs & replacement.
<b>Chimneys, drains and ventilation channels</b>	Cleaning, sweeping and unclogging	Major repairs & replacement
<b>Sewer</b>	Keeping clean and unclogging the inner sewer to the connection point from the living area of the rented property to the municipal sewer or the main sewer, insofar as the sewer system is accessible by the tenant	
<b>Dirt chute, garbage container space</b>	Keep clean and unclog a dirt chute if necessary. Keeping the garbage container clean	Repaires
<b>Living room area and common room</b>	Cleaning	
<b>Windows, frames, door posts, painted woodwork and other painted parts</b>	Wash and clean the inside and outside of the windows, frames, door frames, painted woodwork and other painted parts.	
<b>Pests</b>	Combat fleas, ants, wasps, mice, lice and the like at low cost	Combat cockroaches, pharaohs, longhorn beetles and woodworms due to force majeure
<b>Gutters and rain drains</b>	Keep clean regularly	Replacement and repairs
<b>Litter</b>	Remove regularly	
<b>Graffiti</b>	Remove insofar as no significant costs are involved	
<b>Sink and cesspools and septic tanks</b>	Emptying	Replacement and repairs