



Value Driven Woningbeheer

HUURDERS PLATFORM

Herstellingen en onderhoud



www.zeilstra-vgm.nl - www.zeilstra-vve.nl

Als u een woning huurt via Zeilstra Vastgoedmanagement bent u verantwoordelijk voor een gedeelte van het onderhoud. Een ander gedeelte van het onderhoud is de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Deze brochure is bedoeld om meer duidelijkheid te geven welk onderhoud voor wie is.

Onderhoud/ problemen/ klachten

Heeft u een vraag over onderhoud of wilt u een klacht indienen? Dan is het belangrijk om te weten wie voor het onderhoud verantwoordelijk is. Dit kan zowel de huurder (u) als de verhuurder zijn.

U vindt in deze brochure een overzicht van de meest voorkomende onderhoudspunten. En of deze kosten voor de verhuurder of de huurder zijn. Bepaald onderhoud zal door de verhuurder worden betaald uit de door u betaalde voorschot servicekosten. In sommige gevallen worden de kosten aan u doorbelast. In het overzicht vindt u terug welke klachten eventueel onder de servicekosten vallen.

Het overzicht is verder opgesteld met in acht name van de bepalingen in het Besluit Kleine Herstellingen

Pas Op! Wij behouden ons het recht om voor alle werkzaamheden die zonder toestemming zijn uitgevoerd niet te betalen, ongeacht onder wiens onderhoudsplicht de klacht valt.

Algemeen	Omschrijving	Voor rekening van
	Onderhoud en reparaties als gevolg van nalatigheid, slordigheid, onreinheid, ruwe bewoning, (moedwillige) vernieling of onjuist gebruik door huurder	Huurder
	Het vernieuwen en vervangen van onderdelen die gemakkelijk zijn te vervangen binnen woongedeelte van het gehuurde, zonder noemenswaardige kosten	Huurder
	Niet aanwezig zijn om onderhoudsbedrijf toegang te verlenen tot de woning volgens gemaakte onderhoudsafspraak en/of schade t.g.v. niet toelaten tot de woning.	Huurder
	Het onderhouden, herstellen, vervangen en eventueel verwijderen van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen	Huurder
	Het verhelpen van storingen, gebreken en gevolgschade veroorzaakt door voorzieningen en/of veranderingen die door de huurder zelf zijn aangebracht	Huurder
Aanrecht	Repareren of vervangen t.g.v. slijtage of verval	Verhuurder
Afvoer	Schoonhouden en ontstoppen van de afvoer en vervanging van het roostertje in de gootsteen	Huurder
	Zie Riolering of Sifon	
Afvoerkanaal	Vegen, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
Afvoerstop	Vernieuwen afvoerstop	Huurder
Afwerkvloer	Onderhouden van afwerkvloeren	Verhuurder
	Onderhoud, reparatie en (afwerk)klaag schoonhouden	Huurder
Afzuigkap	Vervangen filters	Huurder
Algemene verlichting	Vervangen van armaturen, starters in gangen, portieken, trappenhuis, entreeruimtes voor zover niet door de huurder zelf zijn aangebracht	Verhuurder
	Vervangen van lampen, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
Antenne	Onderhouden van, met toestemming geplaatste, (schotel-) antennes	Huurder
Bad	Schoonhouden, vervangen of vernieuwen van bad garnituur, kraan of onderdelen daarvan. Kleine reparaties en emaille herstel.	Huurder
	Vervangen	Verhuurder
Balkon, balustrades	Onderhoud, reparatie en vervanging (ook in trappenhuis)	Verhuurder

	Schoonhouden van balkons, afvoergoten en afvoerputjes (t.b.v. afvoer regenwater), al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
Beerput	Legen	Huurder
Behang	Aanbrengen en verwijderen van behang	Huurder
Bel	Vastzetten, vastschroeven, vervangen of vernieuwen of onderdelen daarvan	Huurder
Berging (NB hoort vaak niet bij gehuurde)	Binnen schilderwerk	Huurder
	Buitenschilderwerk	(Ver)huurder
Berging(sgang)	Onderhoud en reparatie dak	Verhuurder
	Schoonhouden	Huurder
	Onderhoud	Verhuurder
	Schoonhouden, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
Bestrating	Regelmatig verwijderen van onkruid, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
	Vervangen van gebroken tegels in eigen tuin	Huurder
	Ophogen van ernstig verzakte bestrating in algemene ruimtes voor zover die niet door de huurder zelf is aangebracht	Verhuurder
Bomen	Zie Tuinen	
Brandblusser	Onderhoud van brandblussers in gemeenschappelijke ruimten	Verhuurder
	Onderhoud van brandblussers in woningen (voorzover aanwezig)	Huurder
Briefkast	Onderhoud en reparatie tenzij in servicekosten begrepen	Verhuurder
Brievenbus	Vervangen of vernieuwen van brievenbus of onderdelen ervan	Huurder
Buitenlamp	Zie Lampen	
Carport	Vervangen of vernieuwen van onderdelen	Huurder
Computer-aansluiting	Aanleggen, vervangen of vernieuwen van de computeraansluiting en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken	Huurder
CV	Zie Verwarming	
Dak	Onderhoud en vervanging van dakbedekking, dak doorvoer, dakluik, dakpannen bij normale slijtage of t.g.v. storm	Verhuurder
	Reparatie die noodzakelijk is ten gevolge van het betreden van het dak door bewoners	Huurder

	Schoonhouden daken en dakgoten, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
Dakgoten	Zie Goten	
Deuren	Herstellen van buitendeuren buitenzijde bij houtrot of door normale slijtage	Verhuurder
	Schilderen van binnendeuren alsmede de binnenkant(tevens houtrot) van de buitendeuren	Huurder
	Vervangen van binnendeuren	Verhuurder
	Vervangen van glas in binnendeuren	Huurder
	Vervangen van glas in buitendeuren	Huurder
Deurknoppen	Vastzetten en vastschroeven	Huurder
	Vervangen of vernieuwen van deurknoppen of onderdelen daarvan	Huurder
Deuropener	Onderhoud en reparatie van elektrisch bediende deuropeners	Verhuurder
Douche	Schoonhouden, vervangen of vernieuwen van douchegarnituur of onderdelen daarvan.	Huurder
	Schoonhouden (kalkvrij) douche, kleine reparaties en emaille herstel	Huurder
	Douchebak vervangen	Verhuurder
Drempels	Vastzetten en vastschroeven	Huurder
Duiventil	Onderhouden van een, met toestemming geplaatste, duiventil is N.V.T.	Verboden
Elektriciteit	Onderhoud en reparatie elektrische installatie, groepenkast, bedrading, aarding	Verhuurder
	Reparatie aan elektrische installaties door overbelasting of zelf aangebrachte uitbreidingen	Huurder
	Vastzetten en vastschroeven van elektrische schakelaars	Huurder
	Vervangen of vernieuwen van elektrische schakelaars of onderdelen daarvan	Huurder
	Vervanging van zekeringen/ stoppen	Huurder
Erfafscheiding	Recht zetten en recht houden van erfafscheidingen	Huurder
	Regelmatig verven of beitsen van houten erfafscheidingen	Huurder
	Vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen	Huurder
	Plaatsen erfafscheiding door paal en draad	Verhuurder
Fonteintje	Zie Wastafel	
Fundering	Alle noodzakelijke funderingswerkzaamheden	Verhuurder

Galerij	Zie Balkons/Balustrades	
Garage	Zie Berging	
Gaskranen en leidingen	Reparatie of vervanging van gaskranen en gasleidingen tot de meter voorzover die oorspronkelijk bij de woning horen	Verhuurder
	Reparatie of vervanging van gaskranen en gasleidingen voorzover die door de huurder zijn aangebracht	Huurder
Gemeenschappelijke ruimten	Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
Geverfde onderdelen	Wassen en schoonhouden. NB niet met azijn.	Huurder
Glas	Zie Ruiten	
Goederen	Achtergebleven goederen in lege woning afvoeren	Huurder
Gootsteen	Zie Aanrecht	
Goten	Regelmatig schoonhouden, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
	Repareren en vervangen	Verhuurder
Graffiti	Verwijderen, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
Hagen	Zie Tuinen	
Hang- en sluitwerk	Binnendeuren en -ramen: vervangen of vernieuwen van hang- en sluitwerk of onderdelen daarvan. Penslot buitendeur.	Huurder
	Buitendeuren en -ramen: vervangen of vernieuwen van hang- en sluitwerk of onderdelen daarvan, behalve cilinders en penslot (huurder)	Verhuurder
	Gangbaar houden, regelmatig controleren van beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren	Huurder
Heggen	Zie Tuinen	
Hemelwaterafvoer	Regelmatig schoonhouden, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
	Reparatie en vervanging	Verhuurder
Houtwerk binnen	Plamuren, schuren en opvullen gaatjes en butsen/deuken	Huurder
	Schilderen	Huurder
Houtwerk buiten	Wassen en schoonhouden van geverfd houtwerk en andere geverfde onderdelen, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
	Plamuren, schuren en opvullen gaatjes en butsen/deuken	Verhuurder
	Schilderen	Verhuurder

Huistelefoon	Zie Intercominstallatie	
Intercominstallatie	Onderhoud en reparatie van drukbellen, huistelefoon en intercominstallatie, al dan niet verrekend via servicekosten	Verhuurder
Kasten	Onderhoud en reparatie aan ingebouwde kasten, losse kasten en kastwanden, inclusief hang- en sluitwerk	Huurder
Keuken	Bijstellen sluitingen deurtjes	Huurder
	Onderhoud scharnieren/deuren	Huurder
	Repareren of vervangen van het keukenblok t.g.v. slijtage	Verhuurder
Kitvoegen	Onderhoud en herstel	Verhuurder
	Wassen en schoonhouden, al dan niet verrekend via servicekosten, klein kitwerk	Huurder
Kozijnen buiten	Zie ook Houtwerk	
Kranen	Gangbaar houden, regelmatig controleren van beweegbaarheid en zonodig ontkalken	Huurder
	Het treffen van voorzieningen ter voorkoming van bevroering	Huurder
	Vervangen kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen. Vastzetten kraan.	Huurder
	Het vervangen van gehele kranen	Verhuurder
Laminaat	Zie vloeren	
Lampen	Vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte	Huurder
	Vervangen van lampen in de gemeenschappelijke ruimten, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
Lavet	Zie Bad	
Leuningen	Aanbrengen, onderhoud en reparatie van trapleuningen in de woning	Huurder
	Onderhoud en reparatie aan leuningen van trappen in gemeenschappelijke ruimten	Verhuurder
Lift en liftinstallatie	Groot onderhoud	Verhuurder
	Klein dagelijks onderhoud, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
	Keuringen en opheffen storingen, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
Linoleum	Zie Vloeren	
Mechanische ventilatie	Zie Ventilatie	
Metselwerk	Onderhoud en reparatie van buitenmetselwerk	Verhuurder
Muren (binnen)	Opvullen gaatjes, butsen en krimpscheuren	Huurder

	Witten of behangen	Huurder
Ongedierte	Bestrijding (tenzij de aanwezigheid een gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte)	Huurder
	Bestrijding voorzover de aanwezigheid geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte.	Huurder
Onkruid	Zie Tuinen	
Open haard	Zie Schoorstenen	
Opritten	Regelmatig verwijderen van onkruid	Huurder
	Vervangen van gebroken tegels, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
Paden	Zie Bestrating	
Parket	Zie Vloeren	
Plafonds	Opvullen gaatjes, butsen en krimpscheuren	Huurder
	Reparatie van plafondconstructie en loszittend stukwerk (eventueel met gipsplaten) voor zover deze niet door de huurder zijn aangebracht	Verhuurder
	Witten	Huurder
Planchet	Onderhoud inclusief vervanging	Huurder
Plavuizen	Zie Vloeren	
Plinten	Onderhoud, schilderen, reparatie en indien nodig vervanging (laminaat)	Huurder
Radiatoren	Zie verwarming	
Ramen	Zie Ruiten of Houtwerk	
Regenwaterafvoer	Zie Hemelwaterafvoer	
Regenpijp	Zie Hemelwaterafvoer	
Riolering	Onderhoud en ontstoppen van de standleiding (appartementen)	Verhuurder
	Repareren van afvoeren	Verhuurder
	Schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool	Huurder
Rolluiken	Zie Zonwering	
Roosters	Schoonhouden, vervangen of vernieuwen van vloer- en plafondroosters of onderdelen daarvan	Huurder
Ruiten	Vervangen van ruiten	Huurder
	Glasverzekering (wordt verrekend via servicekosten)	Huurder
	Wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
Schakelaars	Zie Elektriciteit	

	Zie Hang- en sluitwerk	
Schimmelvorming	Verwijderen schimmelvorming ten gevolge van slecht of onvoldoende ventileren	Huurder
	Verwijderen schimmelvorming ten gevolge van een lekkage of vochtdoorslag	Verhuurder
Scheurvorming	Zie Muren	
Schoorstenen	Repareren	Verhuurder
	Vegen van gemeenschappelijke schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming)	Verhuurder
	Vegen van privé schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming), al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
Schoorstenen	Onderhoud van schoorsteen bij een open haard	Huurder
	Vegen	Huurder
Schotelantenne	Zie Antenne	
Schutting	Zie Erfafscheidingen	
Schuur	Zie Berging	
Septietank	Legen	Huurder
Sifon	Herstellen lekkage, vervanging	Verhuurder
	Schoonhouden en ontstoppen, vervanging leertjes	Huurder
Sleutels	Het laten maken van nieuwe sleutels na zoek raken of beschadigen. Afgebroken sleutel uit slot verwijderen.	Huurder
	Vervangen of vernieuwen van sleutels van binnen- en buitensloten	Huurder
Sloten	Zie Hang- en sluitwerk	
Spiegels	Vervangen van spiegels	Huurder
Standleiding	Zie Riolering	
Stopcontacten	Zie Wandcontactdozen	
Stortbak	Zie Toilet	
Stucwerk	Herstel als het stucwerk loskomt van zijn ondergrond	Verhuurder
	Herstel van het stucwerk na beschadiging door zelfwerkzaamheden	Huurder
Tegels (binnen)	Reparatie van loszittend tegelwerk	Verhuurder
	Repareren en vervangen van wand- en vloertegels na zelf aangebrachte beschadiging	Huurder
Telefoonaansluiting	Aanleggen, vervangen of vernieuwen van de telefoonaansluiting na de meterkast	Huurder
Terrassen	Regelmatig verwijderen van onkruid	Huurder
	Vervangen van gebroken tegels	Huurder

Tochtwerende voorzieningen	Aanbrengen, onderhouden en vernieuwen	Huurder
Toilet	Vervangen of vernieuwen van toiletgarnituur of onderdelen daarvan	Huurder
	Vervanging van binnenwerk o.a. vlotter van een stortbak	Huurder
	Vervanging van toiletputten en stortbakken	Verhuurder
	Vervanging van manchetten, sluitringen, leertjes etc.	Huurder
	Schoonhouden en ontkalken van toiletput en stortbak	Huurder
Trapleuning	Zie Leuning	
Trappen	Onderhouden van trappen en uitvoeren van kleine reparaties	Huurder
	Reparatie aan binnentrappen door slijtage en/ of verval	Verhuurder
Tuin	Egaliseren/ ophogen	Huurder
	Opbrengen van teelaarde	Huurder
	Onderhoud + vervanging tegels	Huurder
	Regelmatig maaien van het gras	Huurder
	Regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen	Huurder
	Regelmatig verwijderen van onkruid	Huurder
	Vervangen van beplanting die is doodgegaan	Huurder
Tv	Aanleggen, vervangen of vernieuwen van de kabelaansluiting	Huurder
Vensterbank	Klein dagelijks onderhoud en reparatie	Huurder
	Vervanging	Verhuurder
Vensters	Zie Ruiten	
Ventilatie	Repareren van ventilatiekanalen	Verhuurder
	Schoonhouden roosters	Huurder
	Vervangen van filters of roosters	Huurder
	Zonodig vegen van ventilatiekanalen, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
Verlichting	Zie Lampen	
Verwarming	Bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
	Het opnieuw opstarten na uitval, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
	Periodiek onderhoud, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder

	Ontluchten	Huurder
	Vervangen defecte onderdelen CV – installatie	Verhuurder
	Reparatie en vervanging van radiatorcransen	Verhuurder
Vlaggenstok-houder	Vervangen of vernieuwen van onderdelen	Huurder
Vlizotrap	Zie trappen	
Vloerafwerking	Het leggen van harde vloerbekleding zoals parket, laminaat, plavuizen of linoleum is, in verband met eventuele geluidsoverlast alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van Zeilstra Beheer	Huurder
	Onderhoud en reparatie van de door de huurder aangebrachte vaste vloerafwerkingen. Onderhoud vloeren indien door verhuurder gelegd.	Huurder
	Onderhouden en herstellen van de vloerconstructie en de dekvloer, cementdekvloeren en vloerdelen	Verhuurder
Vloerluik	Gering en dagelijks onderhoud en toegankelijk houden van kruipruimte	Huurder
Vloertegels	Zie Tegels (binnen)	
Vlotter	Zie Toilet	
Voegwerk	Herstellen van verweerd voegwerk	Verhuurder
Vuilstortkoker	Onderhoud en reparatie, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
	Schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker, al dan niet verrekend via servicekosten	Huurder
Wandcontact dozen	Vastzetten en vastschroeven	Huurder
	Vervangen of vernieuwen van wandcontactdozen of onderdelen daarvan	Huurder
Wanden	Zie Muren	
Wandtegels	Zie Tegels (binnen)	
Warmwatertoestel	Wanneer bij de servicekosten onderhoud is inbegrepen	Verhuurder
	Wanneer bij de servicekosten onderhoud niet is inbegrepen	Huurder
Wastafel	Vervanging	Verhuurder
	Schoonhouden, vastzetten, onderhoud en emaille herstel	Huurder
Waterleidingen	Herstel van waterleidingen	Verhuurder
	Ontkalken	Huurder
Wc	Zie Toilet	
Zelf aangebrachte voorzieningen	Aanleg, onderhoud, vervanging of vernieuwing van zelf aangebrachte voorzieningen of onderdelen daarvan	Huurder

Zinkputten	Legen	Huurder
Zonwering	Onderhoud, reparatie en vervanging van buitenzonwering of rolluiken die zijn aangebracht met voorafgaande schriftelijke toestemming van Zeilstra Beheer	Huurder
Zwanenhals	Zie Sifon	
Zwerfvuil	Regelmatig verwijderen	Huurder