



Onderhoudsverplichtingen

van huurder & verhuurder



SCHOLTEN
Vastgoed



Inleiding

Momenteel huurt u een woning van Scholten Vastgoed BV (verhuurder). Wij hebben ervaren dat het voor huurders niet altijd duidelijk is voor welke reparaties en onderhoudsverplichtingen de huurder in de huurwoning of appartement dient zorg te dragen. Om u inzicht te geven in de wederzijdse onderhoudsverplichtingen alsmede voor wiens rekening bepaalde reparaties zijn, hebben wij dit boekje samengesteld. De meest voorkomende situaties zijn hierin beschreven.

Indien u een technische klacht wilt melden, kunt u in dit boekje zelf concluderen of de onderhoudsverplichting voor de verhuurder of voor u is. U kunt op alfabetische volgorde uw klacht opzoeken. Achter deze klacht ziet u of de onderhoudsverplichting wel of niet voor uw rekening komt. Dit overzicht is opgesteld met in acht name van de bepalingen in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Het is goed om te vermelden dat wij alle werkzaamheden betreffende reparaties en onderhoud uitbesteden. In sommige gevallen (appartementen) hebben wij ook te maken met reparaties welke voor rekening van de Vereniging van Eigenaren zijn. Desondanks dient u als huurder klachten bij ons te melden. Wij zullen de betreffende Vereniging van Eigenaren benaderen waarna zij voor de reparatie dienen zorg te dragen. U begrijpt dat wij in deze voor een snelle afhandeling afhankelijk zijn van de Vereniging van Eigenaren.

Procedure klachtmelding

Indien u een klacht heeft welke onder de onderhoudsverplichting van verhuurder valt, kunt u deze klacht bij ons melden.

Klachten kunt u naar ons mailen via beheer@scholten.nl óf door middel van het standaard klachtenformulier op www.scholten.nl óf schriftelijk via Scholten Vastgoed BV, Postbus 59370, 1040 KJ te Amsterdam.

Enkele voorbeelden van urgente storingen zijn:

- Lekkages of niet-functionerende waterleidingen;
- Lekkages of niet-functionerende gasleidingen;
- Niet-functionerende elektra-installaties;
- Storingen aan verwarmingsinstallaties bij een temperatuur beneden 15 graden;
- Brand.

Enkele voorbeelden van niet-urgente klachten zijn:

- Niet naar behoren werkende sloten;
- Klemmende deuren en ramen;
- Reparatiewerkzaamheden aan stucwerk op wanden en plafonds;
- Vervangen keukenblokken en sanitair.

Belangrijk:

- 1) Het bepaalde in het huurcontract is maatgevend.
- 2) Onder het gehuurde wordt verstaan de te bewonen ruimte welke men huurt van Scholten. Hiertoe behoren eveneens eventuele bergingen, schuren, garages en parkeerplaatsen.

In geval van twijfel

Het is niet altijd duidelijk wat de oorzaak is van een gebrek. In geval van twijfel kunt u er voor kiezen om de klachten bij ons te melden. Bij twijfel zal opdracht worden verstrekt op basis van “ongelijk”. Dit houdt in dat opdracht wordt verstrekt voor het verhelpen van de klacht. Mocht achteraf blijken dat de kosten voor herstel voor rekening van de verhuurder zijn, dan zal Scholten de rekening betalen. Mocht blijken dat de oorzaak voor uw eigen rekening is, dan zullen alle kosten aan u worden doorbelast.

Voorbeeld: U meldt dat de afvoer van het aanrecht verstopt is en verzoekt Scholten om een loodgieter te sturen. Indien deze loodgieter constateert dat de oorzaak ligt in het feit dat men etensresten en haar aantreft, dan zijn de kosten voor u. Indien er een breuk in de riolering zit, dan zullen u geen kosten in rekening worden gebracht.

Belangrijk: Wij willen benadrukken dat Scholten op de hoogte dient te zijn van het verstrekken van een opdracht aan derden. Wij behouden ons het recht voor om opdracht waarvan wij geen kennis hebben of die zonder toestemming van ons zijn verstrekt, niet te betalen.

Algemeen

Al het onderhoud c.q. vervangingen welke het gevolg zijn van beschadiging, vernieling, ondeskundigheid of onjuist gebruik van het gehuurde is voor rekening van de huurder.

Het onderhoud c.q. vervangingen van alle door de huurder aangebrachte veranderingen aan het gehuurde zijn voor rekening van de huurder. Zo ook veranderingen aan het gehuurde welke zijn overgenomen van vorige huurders.

Het verwijderen van de achtergebleven goederen in het gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten zijn voor rekening van de huurder.

Zelf veranderingen aanbrengen

Het is toegestaan veranderingen en toevoegingen die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt, aan de binnenzijde van het gehuurde aan te brengen. Dit geldt niet voor veranderingen die mogelijk gevaar, overlast of hinder voor de verhuurder of derden kunnen opleveren.

Eventuele veranderingen of wijzigingen aan het gehuurde mogen pas uitgevoerd worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder. Aanvragen worden in behandeling genomen door de verhuurder. Veranderingen/wijzigingen dienen te allen tijde vakkundig te worden uitgevoerd. Indien dit niet het geval is, zijn de herstellkosten voor uw rekening. Tevens bent u aansprakelijk voor alle schade die als gevolg van uw werkzaamheden ontstaat. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden die betrekking hebben op:

- Aard en kwaliteit van de te gebruiken materialen;
- Het voorkomen van schade aan de constructie van het gehuurde of gebouw;
- Bouwtechnische/installatie voorschriften;
- Het onderhoud van het gewijzigde.

Indien verhuurder constateert dat er veranderingen en/of wijzingen zijn aangebracht waarvoor u toestemming had moeten vragen en indien geen schriftelijke toestemming is verleend, dan wel deze toestemming niet tijdig is aangevraagd, dan dient deze verandering/wijziging bij verzoek van de verhuurder ongedaan worden gemaakt.

Veranderingen/wijzingen aan het gehuurde waar toestemming van de verhuurder vereist is zijn:

- Het plaatsen van een (schotel)antenne;
- Het plaatsen van een afzuigkap in een meergezinswoning; (appartement/maisonette e.d.)
- Het bouwen of afbreken van een aanbouw of uitbouw;
- Het plaatsen van een dakkapel;
- Het aanpassen van de elektra (keuringsrapport vereist van erkend installateur);
- Het veranderen van gas- of waterleiding (keuringsrapport vereist);
- Het verwijderen van dragende muren;
- Het aanbrengen van zonwering;
- Het plaatsen van een tuinhuis of berging;
- Het plaatsen van een erfafscheiding;
- Het aanbrengen van parketvloeren;
- Het aanbrengen van dakramen;
- Het plaatsen van zonnepanelen;
- Het renoveren van badkamers, toiletten, etc.

Het is niet toegestaan om rolluiken, sierpleister, granol, tegelvloeren, linoleum in de huurwoning zonder schriftelijke toestemming aan te brengen. Zie: "Vloeren" en "Zonwering".

Bomen

Let op! Voor het kappen van een boom heeft u geen toestemming nodig van de verhuurder. U dient meestal wel een kapvergunning aan te vragen bij de gemeente. De kosten voor aanvragen van deze kapvergunning zijn voor rekening huurder.



KLACHT		Omschrijving
A	Algemeen	Onderhoud en reparaties als gevolg van nalatigheid, slordigheid, vervuiling, vernieling of onjuist gebruik door huurder. H
		Het onderhouden, herstellen, vervangen en eventueel verwijderen van door huurder zelf aangebrachte voorzieningen. H
		Het verhelpen van storingen, gebreken en gevolgschade veroorzaakt door voorzieningen en/of veranderingen door de huurder zelf aangebracht. H
	Aanrecht	Repareren of vervangen t.g.v. slijtage of verval V
		Schoonhouden van het aanrechtblad en ontstoppen van de afvoer. H
	Afvoeren	Zie "Riolering" of "Sifon".
	Afvoerkanalen	Vegen van de afvoerkanalen. H
	Afvoerstop	Vernieuwen afvoerstop. H
	Afwerkvloer	Vervangen of onderhouden van afwerkvloeren. V
		Het egaliseren van de afwerkvloeren. H
	Afzuigkappen	Onderhoud en schoonhouden van de afzuigkap, filters en lampen. H
		Reparatie van de afzuigkap. V
	Alg.verlichting	Vervangen van armaturen, starters in gangen, portieken, trappenhuisen, entreeruimtes voor zover niet door de huurder zelf aangebracht. V
		Vervangen van lampen. H
B	Badgarnituur	Vervangen of vernieuwen van badgarnituur of onderdelen daarvan (zie ook "Ligbad"). H
	Balkon/ Balustrade	Onderhoud, reparatie en vervanging algemene ruimten (ook in trappenhuisen). V
	Behang	Aanbrengen en verwijderen behang. H
	Berging	Schoonhouden en onderhouden. H
		Buitenschilderwerk. V
		Reparatie dak welke niet is veroorzaakt door begroeiing welke niet tijdig is verwijderd. V
	Bestrating	Vervangen van gebroken tegels en het onderhouden van de bestrating. H
		Ophogen van ernstig verzakte bestrating voorzover die niet door de huurder zelf is aangebracht of veroorzaakt. V
	Bomen	Zie "Tuinen".
	Brandpad	Schoonhouden al dan niet verrekend in servicekosten. H
	Briefkasten	Onderhoud en reparatie tenzij in servicekosten inbegrepen V
	Brievenbus	Vervangen of vernieuwen van brievenbus of onderdelen. H
	Buitenlamp	Zie "Lampen".

	KLACHT	Omschrijving	
C	Carport	Vervangen of vernieuwen van onderdelen.	V
	Computeraansluiting	Aanleggen, onderhouden, vervangen of vernieuwen van H de computeraansluiting en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken.	H
D	CV	Zie "Verwarming".	
	Dak	Onderhoud en vervanging van dakbedekking, dakdoorvoer, dakluik, dakpannen bij normale slijtage of t.g.v. storm	V
		Reparatie als gevolg van het betreden van het dak door bewoners.	H
		Schoonhouden daken en dakgoten, tenzij het schoonmaken/schoonhouden is doorbelast in de servicekosten.	H
	Dakgoten	Regelmatig schoonhouden, tenzij het schoonmaken en H schoonhouden is doorbelast in de servicekosten	H
		Repareren en vervangen.	V
	Dakramen	Onderhouden en gangbaar houden van de dakramen.	H
	Deurbel	Vervangen/vernieuwen van de deurbel of onderdelen.	H
		Vastzetten en vastschroeven.	H
		Vervangen van de trafo t.b.v. de deurbel	V
		Herstellen deurbel bellentableau centrale ingang.	V
	Deuren	Herstellen van binnendeuren.	H
		Herstellen van buitendeuren bij houtrot of normale slijtage.	V
		Schilderen van binnendeuren alsmede de binnenkant van de buitendeuren.	H
		Vervangen van glas in binnendeuren.	H
	Deurknoppen	Vastzetten en vastschroeven.	H
		Vervangen of vernieuwen van deurknoppen of onderdelen.	H
	Deuropener	Onderhoud en reparatie van elektrische deuropeners in de centrale toegangsruimte en galerijdeuren.	V
	Douche	Vervangen of vernieuwen van douchegarnituur of onderdelen daarvan.	H
E	Drempels	Vastzetten en vastschroeven.	H
	Elektriciteit	Onderhoud en reparatie elektrische installaties, groepenkast, bedrading en aarding.	V
		Reparatie aan elektrische installaties veroorzaakt door overbelasting of zelf aangebrachte uitbreidingen.	H
		Vastzetten en vast schroeven elektrische schakelaars.	H

	KLACHT	Omschrijving	
E	Elektriciteit	Vervangen of vernieuwen van elektrische schakelaars, niet zijnde afdekplaten en knoppen.	V
		Vervangen van losse zekeringen, stoppen en lampen.	H
	Erfafscheidingen	Rechtzetten en rechthouden van erfafscheidingen.	H
		Regelmatig schilderen/beitsen houten erfafscheidingen.	H
		Vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen.	H
		Het onderhouden/repareren van gaashekwerk welke bij de nieuwbouw is aangebracht excl. beplanting.	V
F	Fontein	Zie "Wastafel".	
F	Fundering	Alle noodzakelijke funderingswerkzaamheden.	V
G	Galerij	Zie "Balkons/Balustrades".	
G	Garage	Zie "Berging".	
	Gaskranen en gasleidingen	Reparatie of vervanging van gaskranen en gasleidingen tot de meter voor zover die oorspronkelijk bij de woning horen.	V
		Reparatie of vervanging van gaskranen en gasleidingen voor zover die door de huurder zijn aangebracht.	H
	Gemeenschappelijke ruimten	Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen, al dan niet verrekend via servicekosten	H
	Glas	Vervangen van ruiten.	H
		Wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, al dan niet verrekend in de servicekosten.	H
H	Hang- en Sluitwerk	Binnendeuren en -ramen: vervangen of vernieuwen van hang- en sluitwerk of onderdelen daarvan.	H
		Buitendeuren en -ramen: vervangen of vernieuwen van hang- en sluitwerk of onderdelen daarvan.	V
		Gangbaar houden, regelmatig controleren van beweegbaarheid en smeren.	H
	Hemelwater	Vervangen sloten na buitensluiting huurder.	H
		Reparatie en vervanging van de hemelwaterafvoer niet veroorzaakt door toedoen huurder	V
	Houtwerk (bin)	Plamuren, schuren en opvullen gaatjes en deuken.	H
		Schilderen (alleen gebruik van neutrale kleuren).	H

	KLACHT	Omschrijving	
H	Houtwerk (buit)	Wassen en schoonhouden van geschilderd houtwerk.	H
I	Inbraak	Schilderen aan de buitenzijde van de woning.	V
		Herstel inbraakschade na aangifte bij politie en aanleveren van het politierapport.	V
	Intercominstallatie	Vervangen en reparatie van de huistelefoon en intercominstallatie.	V
K	Kasten	Het onderhouden en schoonmaken van de huistelefoon.	H
		Onderhoud en reparatie aan ingebouwde kasten, losse kasten en kastwanden inclusief hang- en sluitwerk	H
	Keuken	Onderhouden/bijstellen sluitingen en scharnieren van de keukendeurtjes.	H
		Het vervangen en repareren van door verhuurder geplaatste keukenapparatuur.	V
		Het onderhouden van de keukenapparatuur.	H
		Repareren/vervangen van het keukenblok t.g.v. slijtage.	V
	Kitvoegen	Onderhoud en herstel van de kitvoegen van het sanitair.	V
	Kozijnen	Wassen en schoonhouden aan de binnen- en buitenzijde.	H
	Kranen	Gangbaar houden, regelmatig controleren van beweegbaarheid en zo nodig ontkalken	H
		Het treffen van voorzieningen ter voorkoming van bevriezing.	H
		Vervangen van kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen.	H
		Het vervangen van de niet te herstellen kranen of V onderdelen welke niet demontabel zijn.	V
L	Lampen	Vervangen van lampen en armaturen in de gemeenschappelijke ruimten.	V
	Ligbad	Schoonhouden en kleine reparaties.	H
		Vervanging.	V
M	Metselwerk	Onderhoud en reparatie van buitenmetselwerk.	V
	Muren (binnen)	Opvullen gaatjes/krimpscheuren wanden en plafonds.	H
		Sauswerk of behangen.	H
		Vervangen of constructief herstel muren.	V
O	Ongedierte	Bestrijding van ongedierte.	H
	Opritten	Alle onderhoud aan oprijpaden.	H

	KLACHT	Omschrijving	
P	Plafonds	Opvullen gaatjes en krimpscheuren	H
		Reparatie van plafondconstructie en loszittend stucwerk (eventueel met gipsplaten) voor zover deze niet door de huurder zijn aangebracht.	V
		Sauswerk.	H
R	Plinten	Onderhoud, schilderen, reparatie en vervanging.	H
	Radiatoren	Zie "Verwarming" (incl. convectoren).	
	Ramen	Zie "Glas" en "Kozijnen".	
	Riolering	Onderhoud/ontstoppen standleiding bij appartementen.	V
		Repareren van afvoeren en riolering na verzakking.	V
		Schoonhouden en zo nodig ontstoppen van het binnen riool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimte gedeelte van het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool.	H
	Rookmelders	Vervangen batterijen.	H
	Roosters	Schoonhouden, onderhouden en repareren van ontluchtingsroosters en ventilatieroosters.	H
	Schakelaars	Zie "Elektriciteit"	
	Scharnieren	Zie "Hang" en "Sluitwerk".	
S	Schimmelvorming	Verwijderen schimmelvorming ten gevolge van slecht of onvoldoende ventileren.	H
	Schoorstenen	Repareren.	V
	Schoorstenen (app)	Vegen van gemeenschappelijke schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming).	V
		Vegen van privé-schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming), al dan niet verrekend via de servicekosten.	H
	Schoorstenen (egw)	Onderhoud van schoorsteen bij een open haard.	H
		Vegen.	H
	Sifon	Schoonhouden en ontstoppen.	H
	Sleutels/sloten	Het laten maken van nieuwe sleutels na zoekraken of beschadiging.	H
		Vervangen of vernieuwen van sleutels van binnen- en buitensloten.	H
	Spiegels	Vervangen van spiegels.	H
	Standleiding	Zie "Riolering".	
	Stopcontacten	Zie "Wandcontactdoos".	

	KLACHT	Omschrijving	
S	Stucwerk	Herstel van loskomend stucwerk van de ondergrond mits niet beschadigd door toedoen huurder.	V
		Herstel stucwerk na beschadigen (toedoen huurder).	H
T	Tegels (binnen)	Reparatie van loszittend tegelwerk.	V
		Repareren en vervangen van wand- en vloertegels na beschadiging.	H
	Telef.aansluiting	Aanleggen/vervangen/vernieuwen telefoonaansluiting.	H
	Terassen	Vervangen van gebroken tegels	H
	Tocht werende voorzieningen	Aanbrengen, onderhouden en vernieuwen van de tocht werende voorzieningen (tochtstrippen).	H
	Toilet	Vervangen of vernieuwen van toiletgarnituur of onderdelen van toiletgarnituur.	H
		Vervanging van toiletpotten en stortbakken bij slijtage.	V
		Schoonhouden en ontkalken van toiletpot en stortbak.	H
	Trapleuningen	Vastzetten, onderhoud en reparatie trapleuningen.	H
		Onderhoud en reparatie aan leuningen van trappen in gemeenschappelijke ruimten.	V
	Trappen	Reparatie aan binnentrappen door slijtage of verval.	V
	Tuin	Egaliseren/ophogen.	H
		Opbrengen van teelaarde.	H
		Regelmatig snoeien van heggen, hagen en uitlopende bomen.	H
	TV	Aanleggen, vervangen of vernieuwen kabelaansluiting.	H
V	Vensterbanken	Klein dagelijks onderhoud en reparatie.	H
		Vervanging.	V
	Ventilatie	Repareren van ventilatiekanalen.	V
		Schoonhouden roosters.	H
		Vervangen van filters.	H
		(Zonodig) Vegen van ventilatiekanalen, al dan niet verrekend via de servicekosten.	H
	Verwarming	Het onderhouden/herstellen mechanische ventilatie.	V
		Bijvullen en ontluchten van de verwarmingsinstallatie.	H
		Het opstarten na uitval (resetten).	H
		Periodiek onderhoud.	V

KLACHT		Omschrijving	
V	Verwarming	Het roestvrij houden van radiatoren en cv leidingen.	H
		Vervangen defecte onderdelen cv-installatie.	V
		Reparatie en vervanging van radiatorcranken.	V
		Voorkomen van bevrozing van de verwarmingsinstallatie.	H
		Het vervangen van de batterij van de thermostaat.	H
	Vloeren	Het bijvullen en resetten van de warmtepomp.	H
		Het leggen van harde vloerbekleding zoals parket, laminaat, plavuizen of linoleum is, in verband met eventuele geluidsoverlast alleen toegestaan na schriftelijke toestemming.	H
		Onderhoud en reparatie van de door de huurder aangebrachte vaste vloerafwerking.	H
		Onderhouden en herstellen van de vloerconstructie en de dekvloer zoals vergane vloerbalken en vloerdelen, cementdekvloeren	V
		Onderhoud en toegankelijk houden van de kruipruimte.	H
W	Vloerluik	Repareren van de vloerverwarming mits de schade niet wordt veroorzaakt door toedoen huurder.	V
	Vloerverwarming	Herstellen/vervangen voegwerk.	V
	Voegwerk Wandcontactdoos	Vastzetten en vastschroeven.	H
		Vervangen of vernieuwen van wandcontactdozen of onderdelen hiervan.	H
		Zie "Verwarming".	
	Warmtepomp Warmwatertoestel	Vervangen en onderhouden indien behorende tot de woning	V
		Vervangen of onderhoud indien niet behorende tot de woning (toestel eigendom van of gehuurd door huurder).	H

KLACHT		Omschrijving
W	Wastafels	Vervanging. V
	Waterleidingen	Schoonhouden en onderhouden. H
		Herstel van waterleidingen. V
	WTW installatie	Voorkomen en herstellen gevolgen van bevrozing. H
		Het onderhouden, schoonmaken van de filters H
Het vervangen, onderhouden van de WTW-installatie. V		
Z	Zelf aangebrachte voorziening	Onderhouden, vervangen of vernieuwen van zelf aangebrachte voorzieningen of onderdelen daarvan. H
	Zonneboiler	Repareren/herstellen zonneboiler. V
	Zonwering	Onderhoud, reparatie en vervanging van buitenzonwering welke is aangebracht met voorafgaande schriftelijke toestemming H

