



HOMERUN  
MAKELAARS

HUURDERS INFORMATIE:

# WIE DOET WAT?

## WAT DOET DE HUURDER EN WAT DOET DE VERHUURDER?

Hier ziet u wat de huurder en wat de verhuurder dienen te doen aan onderhoud, reparatie en vervanging. De opsomming van verplichtingen is niet uitputtend. Kleine herstellingen aan het gehuurde zijn voor rekening van de huurder. Als voorwaarde voor de onderhoudsplicht van de huurder geldt dat het te herstellen onderdeel van het gehuurde voor de huurder bereikbaar moet zijn en dat met het herstellen van het onderdeel niet meer dan geringe kosten gemoeid zijn. Alle overige herstellingen komen voor rekening van de verhuurder. Een uitzondering hierop zijn veranderingen en toevoegingen, die door de huurder zijn aangebracht of gebreken die door de huurder zijn verholpen. De huurder moet de verhuurder in de gelegenheid stellen (toegang verschaffen tot de woonruimte) om aan diens onderhoudsverplicht te kunnen voldoen.

**KLEINE REPARATIES DIE NORMAAL VOOR REKENING VAN DE HUURDER KOMEN.**  
Kleine reparaties aan de woning zijn doorgaans voor rekening van de huurder (zie onderstaand overzicht). Deze reparaties zijn vastgelegd in het Besluit kleine herstellingen. In een huurcontract mogen geen bepalingen worden opgenomen die van bovenstaand Besluit afwijken in het nadeel van de huurder.

Onder "kleine herstellingen" vallen eveneens schoonmaakwerkzaamheden die voor rekening van de huurder zijn.

Het Besluit kleine herstellingen bevat geen uitputtende opsomming. Reparaties die niet in het Besluit zijn opgenomen zijn daarom voor rekening van de verhuurder, tenzij zij toch aangemerkt kunnen worden als kleine herstellingen.

De huurder kan met zijn verhuurder afspreken dat de verhuurder kleine herstellingen verricht als bedoeld in het Besluit kleine herstellingen. In dat geval mag de verhuurder de daaraan verbonden kosten, als servicekosten doorberekenen aan de huurder.

ONDERHOUD AAN:	REKENING HUURDER	REKENING VERHUURDER
a. Schilderwerk.	Het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnen houtwerk en zonodig behangen van binnenmuren.	Buitenschilderwerk.
b. Voorbereidende werkzaamheden voor het schilderwerk.	Plamuren, opvullen van gaatjes, butsen, het dichten van geringe kripscheuren.	
c. Kleine werkzaamheden.	Het vastzetten en vastschroeven van o.a. loszittende onderdelen b.v. trapleuningen, deurknoppen, drempels, elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen vloer- en plafondroosters, sleutels van binnen- en buitensloten.	
d. Onderdelen en bestanddelen woonruimte	Vervanging en vernieuwing van o.a. kraanleertjes en onderdelen van kranen, deurknoppen, sloten, hang- en sluitwerk, vloer- en plafondroosters, sleutels van binnen- en buitensloten, garnituur voor douche- en toiletruimte, garnituur w.c., elektrische schakelaars en wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken.	
e. Scharnieren, sloten, kranen etc.	Gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid, oliën, smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen.	Grote reparaties, vervanging.
f. Bevriezing	Voorzieningen ter voorkoming (van reparatie aan) bevriezing van kranen.	
g. Verlichting	Vervanging van lampen in gemeenschappelijke ruimten en aan de buitenzijde van de woonruimte.	Reparaties en vervanging van armaturen.
h. Ruiten en ingebouwde spiegels	Vervanging van beschadigde en kapotte ruiten en spiegels indien de kosten gering zijn.	

i. Technische installaties binnen de woning.	O.a. het ontluchten en bijvullen van cv-installatie, het opnieuw opstarten van de cv-installatie na uitval, het vervangen van filters en schoonhouden van roosters, voor zover de kosten gering zijn en er daarvoor geen specialistische kennis vereist is.	Reparaties, controle, vervanging.
j. Tochtwering	Het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen voorzover de kosten gering zijn.	
k. Onderdelen gelegen buiten de woning.	O.a. vervanging en vernieuwing van onderdelen van brievenbus, buitenlamp, carport, vlaggenstokhouder voorzover de kosten gering zijn.	Vervanging bij slijtage.
l. Tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen.	Bij eerste bewoning aanleg tuin of erf. Daarna egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde. Regelmatig maaien van het gras. Regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van de opritten, toegangspaden, en terrassen. Het vervangen van gebroken tegels. Regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen. Het vervangen van beplanting die is doodgegaan. Het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten afscheidingen. Het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen. Regelmatig verven of beitsen van erfafscheidingen.	Bij eerste bewoning aanleg opritten en toegangspaden en aanbrengen eenvoudige erfafscheiding. Grote reparaties, vervanging.
m. Schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen.	Schoonmaken, vegen en ontstoppen indien bereikbaar door huurder.	Grote reparaties, vervanging.
n. Riool	Schoonhouden en ontstoppen van het binnenriool tot het aansluitpunt vanuit het woongedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel het hoofdriool voorzover de riolering door huurder bereikbaar.	
o. Vuilstortkoker. Vuilniscontainerruimte	Schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker. Schoonhouden van de vuilniscontainerruimte. In beide gevallen voorzover voor de huurder bereikbaar.	Reparaties. Reparaties.
p. Woonruimte gedeelte en gemeenschappelijke ruimte.	Schoonhouden.	
q. Ruiten, kozijnen, deurposten, geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen.	Wassen en schoonhouden van binnen en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen. Voor zover voor de huurder bereikbaar.	
r. Ongedierte.	Het bestrijden van vlooiën, mieren, wespen, luizen e.d. Voor zover kosten gering zijn.	Het bestrijden van kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen (t.g.v. overmacht).
s. Goten en regenafvoeren.	Regelmatig schoonhouden. Voor zover voor huurder bereikbaar	Vervanging en reparaties.
t. Zwerfvuil.	Regelmatig verwijderen.	
u. Graffiti.	Verwijderen voorzover daaraan geen noemenswaardige kosten zijn verbonden en voor zover voor huurder bereikbaar.	
v. Zink- en beerputten en septictanks.	Legen.	Vervanging en reparaties.

HOMERUN MAKELAARS

Statenplein 2

2582 EW Den Haag

T (070) 365 60 61

www.homerun.nl