

Onderhoud huurwoningen

1 juli 2007 - 1 juli 2008

De huurder en verhuurder zorgen er gezamenlijk voor dat de woning in goede staat is en blijft. In deze tekst vindt u informatie over de verplichtingen van beide partijen. Ook kunt u lezen wat de huurder kan doen als hij vindt dat zijn verhuurder zijn onderhoudsverplichtingen niet nakomt.

Wie zorgt voor welk onderhoud?

Bij een huurwoning hebben de huurder en de verhuurder allebei verplichtingen op het gebied van onderhoud. De huurder zorgt voor de kleine herstellingen en onderhoud. De verhuurder zorgt voor de overige herstellingen en onderhoud. Dit is dwingend recht. Partijen kunnen daarvan niet afwijken.

Welk onderhoud voert de huurder uit?

De huurder is verantwoordelijk voor kleine herstellingen, zoals bijvoorbeeld reparaties van binnensloten, sluitingen van ramen en de ruiten. Ook het binnenschilderwerk, het schoonhouden en ontstoppen van gootstenen, afvoeren en toiletten en het vegen van de schoorsteen (voor zover door huurder bereikbaar) behoort tot de taken van de huurder. Verderop in deze tekst staat welke reparaties voor rekening van huurder komen (lijst 'kleine herstellingen'). De huurder zorgt natuurlijk ook voor reparaties van schade waarvoor hij zelf verantwoordelijk is.

Wat zijn de verplichtingen van de verhuurder?

De verhuurder is verplicht om de woning in goede staat ter beschikking te stellen en te onderhouden. De verhuurder is bovendien verplicht alle reparaties en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren, behalve die waartoe de huurder verplicht is. Aan het eind van deze tekst vindt u een tabel waarin staat wat de huurder, en wat de verhuurder dient te doen aan onderhoud, reparaties en vervanging.

Wat kan de huurder doen als de verhuurder zijn verplichtingen niet nakomt?

In eerste instantie gaat de huurder bij onderhoudsproblemen naar de verhuurder. Het is raadzaam om onderhoudsgebreken schriftelijk te melden. In redelijk overleg proberen de huurder en de verhuurder tot een oplossing te komen. Als die aanpak geen bevredigende resultaten oplevert, heeft de huurder verschillende mogelijkheden om de verhuurder ertoe te brengen alsnog de reparaties of het onderhoud uit te voeren.

Mogelijkheden om onderhoud af te dwingen

- 1 De huurder kan bij de gemeente een klacht indienen over achterstallig onderhoud. Burgemeester en Wethouders kunnen dan de verhuurder een brief sturen (de gemeentelijke aanschrijving), waarin ze hem oproepen alsnog de reparaties of onderhoudswerkzaamheden te verrichten. Doet de verhuurder dat niet, dan kan de gemeente de werkzaamheden laten verrichten. De kosten worden dan op de verhuurder verhaald. Voor meer informatie over deze aanpak kunt u terecht bij de dienst (of afdeling) Bouw- en Woningtoezicht (of Bouwen en Wonen) van de gemeente waarin de woning ligt.
- 2 De huurder kan een procedure bij de rechter beginnen om de verhuurder te verplichten onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. De rechter zal dan bepalen welke onderhoudswerkzaamheden de verhuurder moet verrichten. De rechter kan de verhuurder een dwangsom opleggen voor het geval dat de verhuurder in gebreke blijft.
- 3 De huurder kan het onderhoud of de reparaties zelf (laten) verrichten op kosten van de verhuurder. Voorheen was hier toestemming van de rechter voor nodig, nu niet meer. Ter voorkoming van een eventuele huuropzegging van de verhuurder in verband met wanprestatie is het toch raadzaam de rechter om toestemming te vragen als de kosten van herstel veel meer dan noemenswaardig zijn. De huurder kan de gemaakte kosten van de verhuurder terugvorderen of met de huurprijs verrekenen. De kosten moeten wel redelijk zijn (niet onnodig hoog). Kijk voor meer informatie op www.vrom.nl/onderhoud.
- 4 De huurder kan de rechter vragen de huurovereenkomst gedeeltelijk te ontbinden. Concreet betekent dit, dat de huurder minder of in het geheel geen huur meer betaalt tot de onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd.

Als de huurder van een van de procedures bij de rechter gebruik wil maken of de gebreken zelf wil (laten) verhelpen op kosten van de verhuurder (punt 2, 3 of 4), kunt u zich het beste voor advies wenden tot een advocaat, een juridisch loket (voorheen: Bureau voor Rechts-hulp) of Sociaal Raadslieden.



Huurprijs bij ernstige onderhoudsgebreken

De huurder heeft twee opties om de huurprijs te verlagen als er sprake is van ernstige onderhoudsgebreken.

- 1 De huurder kan de Huurcommissie vragen de huur te verlagen, als de woning ernstig achterstallig onderhoud of ernstige gebreken vertoont. De huurder moet ernstige onderhoudsgebreken eerst schriftelijk melden aan zijn verhuurder. Als de verhuurder niet binnen zes weken de gebreken verhelpt, of geen afspraken met de huurder maakt over herstelwerkzaamheden, kan de huurder tot zes maanden na zijn melding bij de verhuurder een verzoekschrift indienen bij de Huurcommissie. De Huurcommissie kan de verhuurder niet dwingen om de gebreken of tekortkomingen te herstellen, maar de commissie kan wél besluiten dat de huurder (tijdelijke) huurverlaging krijgt als de Huurcommissie de onderhoudsgebreken ernstig genoeg vindt.

De huurverlaging is tijdelijk; hij gaat in op de eerste dag van de maand na de maand waarin de huurder zijn klacht bij de verhuurder heeft gemeld en geldt totdat de onderhoudsgebreken zijn verholpen.

Voor meer informatie over deze procedure en welke onderhoudsgebreken tot huurverlaging kunnen leiden: zie www.vrom.nl/huurverlaging.

2. De huurder kan zelf de betaling van de huur opschorten (uitstellen) tot de verhuurder aan zijn verplichtingen heeft voldaan. Dit kan de huurder zelfs doen, zonder tussenkomst van rechter, advocaat, Huurcommissie of gemeente. De huurder moet deze mogelijke opschorting van de huur wel eerst melden aan de verhuurder en hem een redelijke termijn geven om alsnog tot reparatie over te gaan. Let wel: uitstel is geen afstel. Als de verhuurder de onderhoudswerkzaamheden of reparaties heeft uitgevoerd, moet de huurder alsnog, met terugwerkende kracht, de opgeschorte huur betalen.

Als de huurder van deze mogelijkheid gebruik wil maken, kan hij de verhuurder een brief sturen waarin hij zich beroept op de opschortingsbevoegdheid die geregeld is in het Burgerlijk Wetboek. Overweegt de huurder deze stap dan is het echter wel aan te raden om van tevoren advies in te winnen bij een juridisch loket (voorheen: Bureau voor Rechtshulp), Sociaal Raadslieden of een advocaat.

Voor meer informatie:

Via www.vrom.nl vindt u ook informatie over andere huuronderwerpen. Bovendien kunnen huurders en verhuurders er belangrijke formulieren, modelbrieven en brochures downloaden.

Voor vragen over de huurverhoging, onderhoud of servicekosten kunt u ook bellen met Postbus 51 (gratis) 0800-8051 (ma. t/m vrij. van 9 tot 21 uur), of neem contact op met de Huurcommissie (0800-4887243). De Huurcommissie houdt ook inloopsprekuren. Kijk voor een inloopsprekuren bij u in de regio op www.huurcommissie.nl.

Voor juridisch advies kunt u terecht bij een juridisch loket (voorheen: Bureau voor Rechtshulp), Sociaal Raadslieden of een advocaat.

Dit voorlichtingsblad is een vrije weergave van de wettelijke voorschriften. Bij een juridisch geschil kan geen beroep worden gedaan op de inhoud van dit blad.

Op de volgende pagina staat de lijst 'kleine herstellingen'



Lijst kleine herstellingen

A. Herstelwerkzaamheden ten laste van de huurder

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;
- b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, zoals het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
- c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, zoals loszittende:
 - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deur-bellen;
- d. het vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, die gemakkelijk zijn te vervangen en waarvan het vervangen geen noemenswaardige kosten met zich meebrengt, zoals:
 - kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
 - deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
 - vloer- en plafondroosters;
 - sleutels van binnen- en buitensloten;
 - garnituur voor douche- en toiletruimte, zoals doucheslangen, zeepbakjes en glasplaten;
 - garnituur voor de w.c., zoals de w.c.-houder en de w.c.-bril;
 - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
- e. het gangbaar houden en regelmatig controleren van de beweegbaarheid van beweegbare onderdelen, zoals:
 - scharnieren van deuren, luiken en ramen en deze zonodig oliën en smeren;- sloten;
 - kranen, en deze zonodig ontkalken;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;
- g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;
- h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels, voorzover de vervanging geen noemenswaardige kosten met zich meebrengt;
- i. het onderhouden en het vervangen van onderdelen van binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde gelegen en daarvan deel uitmakende technische installaties, voorzover dat geen noemenswaardige kosten met zich meebrengt, en voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, zoals:
 - het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
 - het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
 - het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;
- j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- k. het vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, die gemakkelijk zijn te vervangen en waarvan het vervangen geen noemenswaardige kosten met zich meebrengt, zoals:
 - onderdelen van de brievenbus;
 - onderdelen van de buitenlamp;
 - onderdelen van de carport;
 - onderdelen van de vlaggenstokhouder;
- l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, zoals:
 - bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin en/of erf: de aanleg van de tuin en/of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
 - het egaliseren van de tuin, het opbrengen van teelaarde;
 - het regelmatig maaien van het gras;
 - het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen;
 - het vervangen van gebroken tegels;
 - het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen;
 - het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
 - het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
 - indien de erfafscheidingen zijn geveerd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.



Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

Nederland is klein. Denk groot.

B. Overige onderhoudswerkzaamheden

- m. indien nodig het vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- n. 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;
- o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voorzover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;
- p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;
- q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, al het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- r. het bestrijden van ongedierte, voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn, en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;
- s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;
- t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;
- u. het verwijderen van graffiti, voorzover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is en voorzover hieraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
- v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.