

# Onderhoud en reparaties

**De rechten en plichten van huurder en verhuurder rond het repareren van gebreken en onderhouden van woningen**

woonbond
de stem van hurend nederland

Waarover gaat dit boek? 4

1 Wie is waarvoor verantwoordelijk? 6

1.1 Verdeling plichten tussen huurder en verhuurder 7
1.2 Reparaties voor rekening van de huurder 7
1.3 Reparaties voor rekening van de verhuurder 10
1.4 Reparaties in een Vereniging van Eigenaren 12
1.5 De verhuurder voert huurdersonderhoud uit 13
1.6 Minimumeisen aan de onderhoudstoestand 14

2 De verhuurder is verantwoordelijk: wat kun je doen? 16

2.1 De 'escalatieladder' om gebreken te laten verhelpen 17
2.2 Andere mogelijke stappen 24

3 Samen optrekken bij de aanpak van gebreken 26

Stap A: informeer in de buurt of ook andere huurders klachten hebben 27
Stap B: inventariseer de klachten in de buurt 27
Stap C: overleg met de verhuurder 28
Stap D: laat een onderzoek doen en zoek met de resultaten zo nodig de publiciteit 28

4 Invloed krijgen op het onderhoud en onderhoudsbeleid 30

4.1 Onderhoud of renovatie? 31
4.2 (Groot-)onderhoud 32
4.3 Huurdersrechten bij (groot-)onderhoud 33

Bijlagen

1 Relevante artikelen boek 7 Burgerlijk Wetboek (BW) 37
2 Besluit kleine herstellingen 41
3 Lijst van gebreken en tekortkomingen (categorieën A, B en C) 43



# Waarover gaat dit boek?

Als huurder heb je recht op een woning zonder gebreken, waarvan je 'ongestoord' kunt genieten. Als je woning toch een gebrek heeft, moet bijna altijd de verhuurder het herstellen. Het gaat dan om grotere gebreken, die moeilijk zijn te repareren, of alleen tegen hoge kosten of met specialistische kennis. Voor het herstel van kleine en eenvoudig te repareren gebreken (in de wet de 'kleine herstellingen' genoemd) is de huurder zelf verantwoordelijk.

Van de verhuurder mag verder worden verwacht dat hij zoveel mogelijk voorkomt dat er gebreken ontstaan. Daarvoor pleegt hij preventief (groot-)onderhoud. Maar anders dan het repareren van gebreken kan de huurder het plegen van onderhoud niet afdwingen, zo lang zich geen mankementen voordoen. Om een voorbeeld te geven: de huurder kan niet afdwingen dat de verhuurder de buitenkozijnen schildert. Maar als de verhuurder de kozijnen niet schildert, kunnen ze gaan rotten en vervolgens lekken. De huurder kan wel afdwingen dat de verhuurder de lekkages oplost.

In dit boek behandelen we de wettelijke regels voor het repareren van gebreken en onderhouden van de woning. Wat zijn daarbij je rechten en plichten als huurder? Het boek is om te beginnen bedoeld voor individuele huurders. Voor hen gelden over gebreken allemaal dezelfde wettelijke regels, of ze nu wonen in een sociale huurwoning of vrijesectorhuurwoning. En of ze nu huren van een woningcorporatie of van een commerciële of particuliere verhuurder. Daarnaast is het boek ook bedoeld voor bewonerscommissies en huurdersorganisaties. Niet alleen om hun achterban goed te kunnen informeren, maar ook om sterker te staan als gebreken vaker voorkomen, en om invloed te krijgen of hebben op het onderhoudsbeleid van de verhuurder.

Het boek heeft vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 gaat over de plichten van de huurder en verhuurder. Wie is volgens de wet voor welke reparaties verantwoordelijk? Wanneer is er sprake van een 'gebrek' en wat moeten huurder en verhuurder daarbij doen? Wat is er geregeld over de eventuele schade als een gebrek niet wordt gerepareerd? En wanneer heeft de huurder of verhuurder recht op vergoeding daarvan?

Hoofdstuk 2 behandelt wat je als individuele huurder moet en kunt doen als er iets in je woning kapot is. En welke stappen je kunt ondernemen als je verhuurder een gebrek waarvoor hij verantwoordelijk is niet repareert. Er is daarbij een verschil tussen de huurders van een sociale huurwoning en een gereguleerde middenhuurwoning (met een huurcontract van na 1 juli 2024), en de huurders van een vrijesectorhuurwoning. Alle huurders hebben dezelfde rechten, maar hun rechtsbescherming is wel anders geregeld. Ze moeten dus andere wegen bewandelen om voor hun rechten op te komen.

De hoofdstukken 3 en 4 zijn vooral bedoeld voor bewonerscommissies en huurdersorganisaties. Hoofdstuk 3 behandelt wat een bewonerscommissie kan doen als dezelfde gebreken vaker voorkomen in haar complex. Hoofdstuk 4 gaat over de afspraken die bewonerscommissies en huurdersorganisaties met hun verhuurder kunnen maken over onderhoud. En over het recht dat ze hebben op overleg over het onderhoudsbeleid van de verhuurder. We gaan daarbij ook in op het onderscheid tussen (groot-)onderhoud en renovatie c.q. verduurzaming. De rechten en plichten bij renovatie en verduurzaming laten we verder buiten beschouwing. Dat boek gaat alleen over reparaties en onderhoud.

In de bijlagen staan de relevante artikelen uit het *Burgerlijk Wetboek*, het *Besluit kleine herstellingen* en de lijsten van (zeer) ernstige gebreken en tekortkomingen. Juridische fijnproevers kunnen daarin opzoeken hoe iets precies in de wet staat.



**Hoofdstuk 1**

# Wie is waarvoor verantwoordelijk?

In dit hoofdstuk bespreken we wat er in de wet staat over het repareren van gebreken aan huurwoningen en wie dat moet doen, de huurder of de verhuurder. De wetsartikelen waarnaar we verwijzen staan in bijlage 1.

## 1.1 Verdeling plichten tussen huurder en verhuurder

De plichten van huurder en verhuurder zijn te vinden in Titel 4 van Boek 7 van het *Burgerlijk Wetboek* (BW).

De belangrijkste plichten van de verhuurder zijn:
- het ter beschikking stellen (en laten) van de woning (artikel 7:203);
- het op verzoek ('verlangen') van de huurder repareren van gebreken (artikel 7:206).

De huurder heeft de volgende plichten:
- de huur op tijd betalen (artikel 7:212);
- zich als een 'goed huurder' gedragen (artikel 7:213);
- de woning alleen gebruiken waarvoor die is bedoeld (dus als woonruimte) (artikel 7:214);
- gebreken of schade aan de woning meteen melden bij de verhuurder (artikel 7:222).

## 1.2 Reparaties voor rekening van de huurder

De wet stelt dat de verhuurder op verzoek van de huurder gebreken moet repareren. Maar dat geldt niet voor alle gebreken. In artikel 7:217 van het Burgerlijk Wetboek staat dat de huurder ook zelf een onderhoudsplicht heeft. Hij moet op eigen kosten de zogenaamde 'kleine herstellingen' doen. Welke dat zijn, staat niet helemaal vast. Door technische ontwikkelingen in en rond woningen kunnen er altijd veranderingen komen in wat de huurder zelf moet repareren. Maar er is geen discussie over de herstelwerkzaamheden die zijn opgenomen in het *Besluit kleine herstellingen* (bijlage 2). Die zijn altijd voor de huurder. Het gaat daarbij om technisch eenvoudige en goedkope onderhoudsklussen die een doorsnee of gemiddelde huurder zonder veel moeite zelf moet kunnen uitvoeren.

De lijst in het Besluit kleine herstellingen geeft geen uitputtend overzicht van het huurdersonderhoud. Het is dus mogelijk dat de Huurcommissie en rechters vinden dat bepaalde klusjes die (nog) niet op de lijst van kleine herstellingen staan, tóch voor rekening van de huurder zijn. Je kunt dan denken aan eenvoudige onderhoudsklusjes aan moderne installaties.

Drie criteria bepalen, apart of samen, of een reparatie onder het huurdersonderhoud valt.
- De reparatie is voor relatief weinig kosten uit te voeren (in de wet heet dat **'zonder noemenswaardige kosten'**). Dat betekent dat de verhuurder de reparatie moet doen als er wél sprake is van noemenswaardige kosten. Helaas vermeldt de wet niet wat 'noemenswaardige' kosten zijn. Rechters hebben er nog maar weinig uitspraken over gedaan. Er bestaat daarvoor dus (nog) geen duidelijke objectieve maatstaf.

Hoofdstuk 2



# De verhuurder is verantwoordelijk: wat kun je doen?

Uit het vorige hoofdstuk blijkt dat 'kleine herstellingen' volgens de wet moeten worden verholpen door de huurder en 'gebreken' door de verhuurder. De huurder heeft de plicht die gebreken aan de verhuurder te melden (artikel 7:222 BW). Maar hoe gaat dat in de praktijk? Hoe moet je klachten melden? En als je verhuurder daar vervolgens niets aan doet, wat dan?

In dat hoofdstuk gaan we in op wat je zelf (als individuele huurder) kunt doen om onderhoudsgebreken verholpen te krijgen. Deels gaat het om stappen die je altijd en bovendien in de juiste volgorde moet zetten, als in een 'escalatieladder'. Deels gaat het om meer lossere stappen die niet noodzakelijk zijn en die je ook op meerdere momenten kunt zetten.

Welke stappen kun je nemen?

**De 'escalatieladder':**

1. **Je klachten (telefonisch) melden aan de verhuurder.**
2. **Je klachten opnieuw melden, nu schriftelijk.**
3. **De Huurcommissie of de kantonrechter inschakelen (afhankelijk van het soort huurcontract dat je hebt).**

**Andere mogelijke stappen:**

- **zelf het gebrek (laten) verhelpen als de verhuurder dat niet doet, en de kosten met de (ver)huur(der) verrekenen;**
- **contact opnemen met de gemeente;**
- **samen optrekken met je bewonerscommissie of huurdersorganisatie (dat behandelen we in het volgende hoofdstuk 3).**

## 2.1 De 'escalatieladder' om gebreken te laten verhelpen

### Stap 1: het gebrek (telefonisch) melden aan je verhuurder

De manier waarop je gebreken kunt melden verschilt per verhuurder. Woningcorporaties hebben meestal vaste (telefonische) uren voor de melding van gebreken, bijvoorbeeld 's morgens tussen 8.00 en 10.00 uur. Tegenwoordig kun je klachten ook vrijwel altijd per e-mail of via de website melden, en bij een enkele woningcorporatie ook per *app*. Als het goed is komt er vervolgens iemand bij je langs om de klacht te onderzoeken en te verhelpen. Weer andere verhuurders hebben (een deel van) het klachtenonderhoud uitbesteed. Problemen met bijvoorbeeld de centrale verwarming worden dan door een installatiebedrijf opgelost. Vaak kun je dan zelf rechtstreeks met dat bedrijf contact opnemen. Dat moet wel duidelijk met de verhuurder zijn afgesproken. Schakel dergelijke bedrijven dan ook alleen in als je verhuurder duidelijk heeft aangegeven dat je het gebrek daar moet melden. Anders loop je het risico dat het bedrijf je als opdrachtgever ziet en de kosten vervolgens bij jou in rekening brengt.

Als je de woning huurt van een beheerder of makelaar meld je het gebrek bij de beheerder zelf of bij het onderhoudsbedrijf dat de beheerder of makelaar daarvoor heeft aangesteld. Bij een kleine verhuurder (die maar één of enkele woningen verhuurt) is er vaak niets geregeld voor het melden van gebreken. Je zult dan als eerste stap je gebrek rechtstreeks telefonisch of per mail aan je verhuurder moeten doorgeven. Je kunt ook besluiten die stap over te slaan en meteen een schriftelijke melding te doen (zie stap 2).



Hoofdstuk 3

# Samen optrekken bij de aanpak van gebreken

In dit hoofdstuk bekijken we hoe je eventueel samen kunt optrekken om je verhuurder in beweging te krijgen sneller gebreken te repareren. Samen optrekken ligt misschien niet direct voor de hand. Bij de Huurcommissie kun je immers alleen als individuele huurder de juridische weg volgen en een procedure voeren (bij de kantonrechter kun je wel samen een procedure voeren, als het om hetzelfde gebrek gaat). Hoe dan ook heeft het altijd zin om de krachten te bundelen, en om andere drukmiddelen te organiseren dan alleen juridische. Al heel snel komt dan de bewonerscommissie in je complex in beeld, of de huurdersorganisatie die de huurdersbelangen bij je verhuurder vertegenwoordigt.

Tips voor huurdersorganisaties

**Als je als bewonerscommissie of huurdersorganisatie de afhandeling van gebreken door de verhuurder wilt beoordelen, kun je letten op de volgende aspecten:**

- **Wordt er direct bij de melding van een gebrek een afspraak met de huurder gemaakt om langs te komen?**
- **Wordt de gemaakte afspraak nagekomen?**
- **Wordt de klacht in één keer afgehandeld en gebeurt dat in één keer goed?**
- **Als de reparatie is uitbesteed aan een bedrijf, controleert de verhuurder dan of de klacht ook inderdaad is verholpen?**

Een gezamenlijke actie zou uit de volgende vier stappen kunnen bestaan:

A. Informeer in de buurt of ook anderen klachten hebben;
B. Inventariseer de klachten in de buurt, bijvoorbeeld via een enquête;
C. Overleg met de verhuurder;
D. Laat een onderzoek doen; zoek met de resultaten zo nodig de publiciteit.

## Stap A: informeer in de buurt of ook andere huurders klachten hebben

Het is belangrijk om na te gaan of meer huurders in je straat of flat vergelijkbare gebreken ondervinden aan hun woning. Als blijkt dat de hele straat of flat last heeft van bijvoorbeeld schimmelplekken op de muur is het met z'n allen vaak gemakkelijker om de verhuurder zover te krijgen dat hij de gebreken serieus aanpakt. Ga in ieder geval na of er in je buurt of gemeente een huurdersorganisatie actief is. Dat kan een bewonersraad zijn, maar ook een huurdersvereniging of bewonerscommissie. De huurdersorganisatie zal niet namens jou als individuele huurder de verhuurder aanspreken. Maar als meer huurders dezelfde klachten hebben, is zij wel de aangewezen partij om dat bij de verhuurder aan de orde te stellen.

## Stap B: inventariseer de klachten in de buurt

Als blijkt dat meerdere huurders dezelfde onderhoudsklachten of gebreken hebben, is het van belang om goed op een rij te zetten wat er precies mis is. Een beproefde methode daarvoor is om huis aan huis de klachten te inventariseren. Dat kunt je het beste samen doen met anderen, zoals de buren uit je straat of flat. Je kunt de klachten inventariseren via een enquête of een klachtenformulier. Vermeld daarop alle klachten waarvan je vermoedt dat ze



Hoofdstuk 4

# Invloed krijgen op het onderhoud en onderhoudsbeleid

Om een woning in goede staat te houden, moet je verhuurder niet alleen gebreken repareren. Hij moet ook regelmatig onderhoud plegen. Daarmee treedt hij feitelijk preventief op. Door goed onderhoud gaan dingen in of aan de woning niet of minder snel kapot, zodat er geen of zo weinig mogelijk gebreken (kunnen) ontstaan. Je kunt als huurder de reparatie van gebreken afdwingen, maar dat kan niet voor het plegen van onderhoud. Wel kan de bewonerscommissie en/of huurdersorganisatie invloed krijgen op het onderhoudsbeleid van de verhuurder. De wet geeft bewonerscommissies en huurdersorganisaties daartoe rechten. Die rechten zijn bij woningcorporaties en commerciële en particuliere verhuurders hetzelfde.

In dit hoofdstuk gaan we in op die rechten. Eerst leggen we het verschil uit tussen (groot-)onderhoud en renovatie en behandelen we de verschillende typen onderhoud. In onderstaande tabel zijn de verschillen tussen reparaties, onderhoud en renovatie kort samengevat.

## 4.1 Onderhoud of renovatie?

Tussen (groot-)onderhoud en renovatie bestaan vier belangrijke verschillen.

- Onderhoud zorgt niet voor een andere of betere woning. De woning blijft hetzelfde. Bij renovatie is er wel sprake van een verandering of ('geriefs')verbetering van de woning. Het moet dus gaan om iets anders of extra's vergeleken met de situatie ervoor. Uit eerdere uitspraken van rechters (jurisprudentie) blijkt dat het essentieel is dat het daarbij woongenot toeneemt. Dat gebeurt bijvoorbeeld als er een dakkapel wordt geplaatst, of een luxere keuken, of dubbelglas of andere isolatievoorzieningen, of als er behalve een douche ook een ligbad komt. Bij veranderingen die niet leiden tot een hoger woongenot kun je niet spreken van een renovatie.

### Tabel 2: Verschillen tussen ingrepen aan de woning

| Ingreep | Juridisch afdwingbaar | Instemming huurder nodig | Medewerking huurders verplicht | Huurverhoging |
|---|---|---|---|---|
| Reparatie gebreken | Ja | Nee | Ja | Nee |
| (Groot-)onderhoud | Nee | Nee | Ja | Nee |
| Renovatie/verduurzaming | Soms | Ja | Ja* | Ja |

* Als er sprake is van een redelijk voorstel.

Bijlage 1

# Relevante artikelen boek 7 Burgerlijk Wetboek (BW)

**Artikel 203**

De verhuurder is verplicht de zaak ter beschikking van de huurder te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is.

**Artikel 204**

1. De verhuurder heeft met betrekking tot gebreken van de zaak de in deze afdeling omschreven verplichtingen.

2. Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.

3. Een feitelijke stoornis door derden zonder bewering van recht als bedoeld in artikel 211 en een bewering van recht zonder feitelijke stoornis zijn geen gebreken in de zin van lid 2.

**Artikel 206**

1. De verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen.

2. Deze verplichting geldt niet ten aanzien van de kleine herstellingen tot het verrichten waarvan de huurder krachtens artikel 217 verplicht is, en ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan de huurder jegens de verhuurder aansprakelijk is.

3. Is de verhuurder met het verhelpen in verzuim, dan kan de huurder dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering van de huurprijs te brengen. Hiervan kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

**Artikel 207**

1. De huurder kan in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van een gebrek een daaraan evenredige vermindering van de huurprijs vorderen van de dag waarop hij van het gebrek behoorlijk heeft kennis gegeven aan de verhuurder of waarop het gebrek reeds in voldoende mate bekend was om tot maatregelen over te gaan, tot die waarop het gebrek is verholpen.

2. De huurder heeft geen aanspraak op huurvermindering terzake van gebreken die hij krachtens artikel 217 verplicht is te verhelpen, of voor het ontstaan waarvan hij jegens de verhuurder aansprakelijk is.

Bijlage 2

# Besluit kleine herstellingen

De kleine herstellingen (voor rekening van de huurder) zijn:

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, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;
c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, waaronder in elk geval loszittende:
   - trapleuningen, deurknoppen en drempels;
   - elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;
d. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte, die gemakkelijk zijn te vervangen en zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, waaronder in elk geval:
   - 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;
   - garnituur voor de w.c.;
   - elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabel,- telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;
e. het gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen, waaronder in elk geval
   - scharnieren van deuren, luiken en ramen;
   - sloten;
   - kranen;
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 daaraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;
i. het, zonder dat daaraan noemenswaardige kosten verbonden zijn, onderhouden en vervangen van onderdelen van technische installaties, gelegen binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde en daar deel van uitmakend, voorzover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische kennis vereisen, waaronder in elk geval:
   - 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;

Bijlage 3

# Lijst van gebreken en tekortkomingen (categorieën A, B en C)

Gebreken en tekortkomingen die via de onderhoudsprocedure bij de Huurcommissie kunnen resulteren in verlaging van de huur tot maximaal 20% (categorie A), 30% (categorie B) en 40% (categorie C).

**Categorie A: Zeer ernstige gebreken/tekortkomingen**

1. Er is geen aansluiting van de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, op het openbaar vuilwaterriool, als bedoeld in paragraaf 3.7.4 van het *Besluit bouwwerken leefomgeving*, of op een alternatief verwerkingssysteem voor huishoudelijke afvalstoffen.

2. Er is geen mogelijkheid tot toevoer van verse lucht en afvoer van binnenlucht van de toiletruimte, het vertrek waarin de kookgelegenheid zich bevindt, het hoofd woonvertrek, het slaapvertrek of de badruimte, als bedoeld in de paragrafen 3.3.2 en 3.3.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

3. Er is geen daglichttoetreding in het hoofdwoon- of het slaapvertrek, als bedoeld in paragraaf 3.3.6 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

4 A. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, niet een toiletruimte als bedoeld in paragraaf 3.5.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving die is voorzien van een toiletpot die is aangesloten op de voorziening van afvalwater en faecaliën, en van een waterspoelinrichting die is aangesloten op de drinkwatervoorziening.

B. Er is ten behoeve van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, niet een toiletruimte, als bedoeld onder A.

5 A. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, geen wasgelegenheid (een bad, douche of wastafel) aanwezig dat, onderscheidenlijk die, is aangesloten op de voorziening voor afvalwater en fecaliën en voorzien van een kraan die is aangesloten op de drinkwatervoorziening.
B. Er is ten behoeve van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, geen wasgelegenheid, als bedoeld onder A.

6. Er is in de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, niet een opstelplaats voor een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel als bedoeld in paragraaf 3.5.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, voorzien van een aanrecht met een spoelbak die is aangesloten op de voorziening voor afvoer van afvalwater en fecaliën en van een kraan die is aangesloten op de drinkwater voorziening.

7. De toegang tot de woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, of de toegang van een op de gemeenschappelijke ruimte uitkomend vertrek van de woonruimte welke niet een zelfstandige woning vormt, is niet afsluitbaar.

# Colofon

## Onderhoud en reparaties

De rechten en plichten van huurder en verhuurder rond het repareren van gebreken en onderhouden van woningen

Elfde, ongewijzigde druk,
november 2026

**auteur**
John Cüsters

**medewerkers**
Pieter van het Kaar
Tamira Kerssemakers
Maarten van Veen

**eindredactie**
Marieke Kolkman

**productie**
René Jongeneelen

**foto's**
Getty

**drukwerk**
Damen Drukkers Werkendam

**uitgever**
Woonbond
Postbus 3389
1001 AD Amsterdam
020-5517700
www.woonbond.nl

**aanvullingen / opmerkingen**
redactie@woonbond.nl

**ISBN / EAN**
978-90-6965-165-1

**NUR**
820

**© 2026 Woonbond**
Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door printouts, kopieën, of op welke andere manier dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.
De tekst in dit boek mag niet worden gebruikt voor het genereren van tekst met behulp van AI-tekstgeneratie.

woonbond
*de stem van hurend nederland*

De Woonbond is de landelijke belangenorganisatie voor huurders(organisaties) en woningzoekenden. Circa 1,7 miljoen leden zijn aangesloten via lokale huurders- en bewonersorganisaties. Ruim 10.000 huurders zijn persoonlijk lid.

### Consulent-adviseurs
Eerste aanspreekpunt voor huurdersorganisaties. Geven als onderdeel van het lidmaatschap telefonisch en via Teams advies. Waar nodig bieden zij uitgebreide (betaalde) ondersteuning aan lidorganisaties.

### Opleiders/trainers
Wilt u regelgeving goed begrijpen of oefenen in vaardigheden, dan kunt u terecht bij onze opleiders en trainers. Het online standaardaanbod is gratis voor lidorganisaties. Leden krijgen korting op maatwerk.

### Onderzoekers
Onze specialisten adviseren over en doen voor u onderzoek. Leden krijgen korting.

### Huurderslijn
Telefonisch advies voor persoonlijke leden en bestuursleden van lidorganisaties.
• 020 - 551 77 55 / ma-vr: 9.30-11.30 uur; di en do: ook van 18.00 tot 19.00 uur.

### Energie besparen
Hulp voor huurders(organisaties) die werk willen maken van energiebesparing in hun woning of straat.

### Tijdschriften
*Huurpeil – vakblad voor de huursector.* Viermaal per jaar. Gratis voor lidorganisaties.
*Huurwijzer – woonmagazine voor huurders.* Viermaal per jaar. Gratis voor leden/lidorganisaties.

### Boeken
Woonbondboeken over een breed scala aan onderwerpen kunt u bestellen in onze webwinkel. Leden krijgen korting. Lidorganisaties kunnen bovendien gratis onze digitale boeken downloaden en krijgen van elk nieuw boek gratis één gedrukt exemplaar.

### Nieuwsbrieven
Iedereen kan zich gratis aanmelden voor een e-mailabonnement op nieuwsbrieven. Leden hebben meer keuze.