

# Onderhoud

De rechten en plichten van huurder en verhuurder rond het onderhoud van woningen

Negende (gewijzigde en herziene) druk, mei 2018

# Inhoud

## **Inleiding 6**

### **1 Wat is voor rekening van huurder of verhuurder? 8**

- 1.1 Verdeling (onderhouds)plichten tussen huurder en verhuurder 9
- 1.2 Onderhoud voor rekening van de huurder 9
  - Noemenswaardige kosten 10
  - Bereikbaarheid 10
  - Gemakkelijk te vervangen 11
- 1.3 Onderhoud voor rekening van de verhuurder 11
  - Gebreken 12
  - Gevolgschade 12
- 1.4 Waar staan de afspraken? 13
- 1.5 De verhuurder voert huurdersonderhoud uit 13
  - Servicekosten 14
  - Glasverzekering of glasfonds 14
  - Ontstoppen van de binnenriolering 14
- 1.6 Minimumeisen aan de onderhoudstoestand 14

### **2 Stappen om onderhoudsgebreken aan te pakken 16**

- 2.1 Stappen die u als huurder kunt nemen tegen onderhoudsklachten 17
  - Stap 1: Uw klacht(en) melden aan de verhuurder 17
  - Stap 2: Uw klachten schriftelijk melden aan de verhuurder 18
  - Stap 3: De huurcommissie inschakelen 18
  - Stap 4: De gebreken zelf (laten) verhelpen 21
  - Stap 5: Een beroep doen op de klachtencommissie 21
  - Stap 6: Een beroep doen op de rechter 22
- 2.2 Stappen die u gezamenlijk kunt nemen tegen onderhoudsklachten 23
  - Stap A: Informeer in de buurt of ook andere huurders klachten hebben 23
  - Stap B: Inventariseer de klachten in de buurt 23
  - Stap C: Overleg met de verhuurder 24
  - Stap D: Laat een onderzoek doen; zoek met de resultaten zo nodig de publiciteit 24

### **3 Groot-onderhoud en geriefsverbetering 26**

- 3.1 Onderhoudsbeleid 27
  - Soorten onderhoud 27
  - Verschillen tussen verhuurders 27
- 3.2 Onderhoud of renovatie? 27
  - Renovatie 28
- 3.3 Overleg over groot-onderhoud en renovatie 30
- 3.4 Herinrichtingskosten 31
  - Wettelijke vergoeding bij verhuisnoodzaak wegens renovatie 31
- 3.5 Voor welke belangen opkomen? 32

### **Bijlagen 34**

- 1 Relevante artikelen Burgerlijk Wetboek Boek 7 35
- 2 Besluit kleine herstellingen 39
- 3 Lijst van gebreken en tekortkomingen 41



A photograph of a male technician with short brown hair and a beard, wearing a grey t-shirt, working on an open electrical control panel. He is using a screwdriver to adjust a component inside the panel. The panel is filled with various electrical components, including a large circular motor or generator, a red emergency stop button, and a complex network of wires. A grey toolbox with several compartments is open on the floor in front of him, containing various tools like pliers and screwdrivers. The background shows a wall with light-colored tiles.

Inleiding

Elke huurwoning moet goed worden onderhouden. Daarom is de verhuurder wettelijk in ieder geval verplicht op verzoek van de huurder elk gebrek aan de woonruimte te verhelpen. Daarnaast mag van de verhuurder worden verwacht dat hij zo veel mogelijk doet om te voorkomen dat er gebreken ontstaan, bijvoorbeeld door regelmatig (groot-) onderhoud te plegen. Ook als er (nog) geen sprake is van mankementen aan het huis. Als de verhuurder laks is met het verhelpen van een gebrek regelt de wet dat de huurder hem aansprakelijk kan stellen voor de schade die daardoor mogelijk aan de woning en/of aan de inrichting daarvan is ontstaan.

De wet vraagt van de huurder ook het een en ander als het gaat om het onderhoud van de woning. De huurder moet namelijk de zogeheten 'kleine herstellingen' voor zijn rekening nemen. En de huurder heeft de wettelijke plicht om een gebrek aan de woning bij de verhuurder te melden. Verreweg de meeste huurders hebben dat voorschrift gelukkig niet nodig. Veel vaker komt het helaas voor dat de verhuurder al lang en breed door de huurder van een gebrek op de hoogte is gebracht, maar dat er vervolgens toch niets of te weinig aan wordt gedaan. Wat de huurder dan kan doen, al dan niet samen met andere huurders die met dezelfde problemen te maken hebben, komt uitgebreid aan bod. Verder gaat dit boekje onder meer

ook over het onderscheid tussen (groot-) onderhoud en renovatie, ook wel woningverbetering genoemd. In de praktijk komen deze twee vaak tegelijk voor, maar het verschil tussen beide is belangrijk, bijvoorbeeld omdat onderhoud niet met huurverhoging gepaard mag gaan, terwijl dat bij renovatie wel het geval kan zijn.

Hoofdstuk 1 gaat over de (onderhouds-) plichten van huurder en verhuurder, de wettelijke verdeling van de onderhoudsklussen tussen beide partijen, voor wiens rekening de kosten van herstelwerk komen, wanneer sprake is van een 'gebrek', wie aansprakelijk is voor eventuele schade en wanneer de huurder of verhuurder recht heeft op vergoeding daarvan.

In hoofdstuk 2 komt stap voor stap aan de orde wat huurders – individueel of gezamenlijk – kunnen doen als er sprake is van onderhoudsklachten en -gebreken.

Hoofdstuk 3 behandelt de rechten en plichten van huurders en hun organisaties bij groot-onderhoud en renovatie.

In de bijlagen zijn de relevante artikelen uit het *Burgerlijk Wetboek*, het *Besluit kleine herstellingen* en de lijsten van (zeer) ernstige gebreken en tekortkomingen opgenomen.