

Onderhoud winkel-, kantoor- en andere bedrijfsruimten

In het onderhoud van de door u gehuurde winkel-, kantoor- en of andere bedrijfsruimte hebben wij als verhuurder en u als huurder beide een aandeel. Dat is wettelijk bepaald (artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek resp. 7:230a Burgerlijk Wetboek). De verhuurder zorgt voor het groot onderhoud en de huurder is verantwoordelijk voor het klein en dagelijks onderhoud van de gehuurde ruimte. Soms is er sprake van twijfelgevallen. Dit onderhouds ABC geeft een overzicht van de onderhoudsverdeling zoals die standaard geldt.

Algemeen

Het gestelde ten aanzien van de onderhoudsverdeling in de aangegane huurovereenkomst (tijdelijk en voor onbepaalde tijd) is altijd leidend en kan afwijken van hetgeen hieronder gesteld is. De onderhoudsverdeling zoals hieronder is beschreven is uitsluitend van toepassing op bouwdelen en installaties die *aanwezig waren op het moment van het sluiten van de huurovereenkomst* en voor zover die oorspronkelijk tot het gehuurde behoren.

Het onderhoud van *bouwdelen en installaties die door de huurder al dan niet met toestemming van de verhuurder zijn aangebracht* komt altijd voor rekening van de huurder, tenzij anders is overeengekomen in de huurovereenkomst.

Kosten van ongelijk:

Soms is pas tijdens of na de herstelwerkzaamheden duidelijk wat de oorzaak van de storing is. Er geldt dan het volgende principe: de veroorzaker betaalt. Stel de riolering is verstopt. Blijkt dat de verstopping is veroorzaakt door toedoen van de huurder (bijvoorbeeld door toiletpapier, damesverband, vet, enzovoort) dan zullen de reparatiekosten aan de huurder worden doorberekend. Is de oorzaak niet te wijten aan de huurder, bijvoorbeeld rioolbreuk, dan zal de verhuurder deze kosten betalen.

Voor rekening van de huurder komen:

- alle kleine herstellingen, onderhoud en vervanging aan/van zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen;
- reparaties, onderhoud en vervanging die het gevolg zijn van beschadigingen, vernielingen, ondeskundig en/of onjuist gebruik;

Voor rekening van de verhuurder komen:

- herstellingen die het gevolg zijn van een gebrek aan het pand.

In dit overzicht staat de “H” voor huurder en “V” voor verhuurder (Wooncompas).

A

Algemeen

- Alle onderhoud c.q. reparaties die het gevolg zijn van beschadigingen, vernielingen, ondeskundigheid en/of onjuist gebruik door de huurder **H**
- In het algemeen is onderhoud als gevolg van slijtage of ouderdom voor rekening van de verhuurder **V**
- Achtergebleven goederen afvoeren na einde van de huurovereenkomst **H**

Afvoer

- Reparatie van dakafvoeren en goten **V**
- Onderhoud aan en schoonhouden van goten, dakafvoer, afvoeren van gootsteen en wastafels inclusief sifons (zwanenhals) en eventuele kettingen en afvoerpluggen, en ook ontstoppen **H**
- Reparaties aan afvoersifons, afvoerputten, douchepluggen enz. Herstellen van een lekkage in een sifon tenzij deze het gevolg is van verkeerde montage na schoonmaak en vervangen bij totale slijtage **V**

Antenne

- Onderhouden en vervangen. **H**
Een (schotel-)antenne mag slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Alarminstallatie

- Onderhouden en vervangen **H**

Afzuigkap

- Onderhouden en vervangen **H**

Airco-installatie

- Onderhouden en vervangen. **H**
- Een airco-installatie mag slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder.

B

Balkons en balustrades (ook in trappenhuizen)

- Onderhoud aan balkons en balustrades **V**

Behang zie: *Schilderen en behangen*

Bel

- Reparatie, onderhoud en vervangen van de “eigen” bel **H**

Brievenbus

- Vervangen en vernieuwen van onderdelen die gemakkelijk te vervangen zijn van “eigen” brievenbus **H**

Bestrating

- Onderhoud en reparatie van paden, terrassen en tuinen die bij het gehuurde horen **H**
- Onderhoud, reparatie en ophogen van zelf aangebrachte extra bestratingen **H**

Bomen en beplanting

- Snoeien van bomen en beplanting **H**
- Rooien/kappen van bomen bij noodzaak, indien boom bij aanvang huur aanwezig **V**

Brandgangen

- Onderhouden van bestrating in brandgangen **V**
- Schoonhouden en vrijhouden van brandgangen **H**

Buitentrappen en buitenbeton

- Onderhoud en reparatie van buitentrappen en buitenbeton **V**

Brandbeveiligingsinstallatie

- Regelmatig controleren en eventueel herstellen van brandslanghaspels **V**
- Het in goede staat houden van droge blusleidingen **V**
- Alle noodzakelijke onderhouds werkzaamheden en vervangen van de brandmeld-installatie incl. rookmelders, kleefmagneten en leidingen **V**
- Het vervangen van accu's van de installatie **V**
- Aansluit- en abonnementskosten van telecomlijnen **V**
- Regelmatig laten controleren op de goede werking van de losse poederblusapparaten, alsmede totale vernieuwing hiervan **H**
- Het dagelijks beheer van de brandmeldinstallatie zoals periodieke controles uitvoeren, preventief onderhoud verrichten, gegevens in het logboek registreren en rapporteren, instructies geven aan derden. **H**

C

Centrale verwarming en combi-ketel

- Algemene reparaties aan centrale verwarmingsinstallatie en combi-ketel bij normaal gebruik (inclusief overige toebehoren) **V**
- Bedienen, bijvullen en ontluchten van de centrale verwarmingsinstallatie, combi-ketel en radiatoren, alsmede onderhoud aan respectievelijk vervangen van vulslangen, wartels, sleutels, schade door verkeerde bediening of bevroering **H**
- Jaarlijkse schoonmaak c.q. onderhoudsbeurt (tenzij in de huurovereenkomst anders is bepaald) **V**

D

Dak en dakgoot

- Onderhouden en vervangen van dakbedekking, dakdoorvoer, dakgoten en afvoeren, dakluik en van dakpannen na normale slijtage of ten gevolge van storm **V**
- Schoonmaken en -houden van goten en afvoeropeningen **H**
- Reparaties ten gevolge van het betreden van daken door huurders **H**

Datanetwerken

- Vervangen en vernieuwen van bestand- en onderdelen die gemakkelijk te vervangen zijn aan kabeltelefoon en computeraansluitingen **H**

Deuren zie ook: Hang- en sluitwerk

- Herstellen van buitendeuren bij houtrot of door normale slijtage **V**
- Vervangen na het uitwaaien van buitendeuren. Uitwaaien is het open- of dichtslaan van een deur door de wind, met mogelijk als gevolg schade aan de deur, deurkozijn of gevel **H**
- Herstellen van binnendeuren (inclusief onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk) **H**
- Alleen in geval van duidelijke slijtage of ouderdom zorgt verhuurder voor vervanging **V**
- Vervangen van glas in binnen- en buitendeuren **H**
- Schilderen van binnendeuren en de binnenkant van buitendeuren **H**
- Onderhoud aan reparatie van elektrisch bediende deuropeners **V**

Douche zie: *Sanitair*

E

Elektriciteit

- Onderhoud en reparatie van de elektrische installatie groepenkast, bedrading en aarding V
- Reparaties aan elektrische installaties door overbelasting aan zelf aangebrachte uitbreidingen H
- Aanpassingen na afkeuring door inspectiebureaus volgens de basis veiligheidsnormen (KIWA) en na overleg van het keuringsrapport V
- Onderhoud, reparaties en vervanging van deurbellen, schakelaars, contactdozen (stopcontacten), zekeringen (stoppen) en lampen H
- Onderhoud, reparatie, vervanging van armaturen aan plafonds, wanden en vloeren H

Erfafscheiding en hekken (niet zijnde groen)

- Onderhoud en reparatie, indien bij aanvang van de huur aanwezig V
- Onderhoud en reparatie, indien tussentijds door huurder aangebracht H

G

Gas

- Reparaties aan gasleidingen tot de meterkast V
- Onderhoud en reparaties aan extra door de huurder aangebrachte binnen-gasleidingen en gaskranen H
- Vervangen of repareren van binnengasleidingen en gaskranen voor zover die oorspronkelijk tot het gehuurde behoren V

Gemeenschappelijke ruimten

- Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen, voor zover niet inbegrepen in de servicekosten H
- Onderhoud en reparatie van algemene verlichting in gangen portieken, trappenhuisen en entreeruimten V
- Vervangen van lampen, starters enz. in algemene verlichting gangen, portieken, trappenhuisen en entreeruimten V
- Centrale briefkasten, centrale drukkellen, en huistelefoon/intercominstallatie V
- Bestrating van gemeenschappelijke paden V

Glas

- Vervangen van beschadigde of gebroken beglazing voor zover het standaard dubbele of enkele beglazing betreft V
- Vervangen van beschadigde of gebroken beglazing voor zover het speciale, niet standaard, beglazing betreft, die verband houdt met de aard van het uitgeoefende bedrijf H

H

Hang- en sluitwerk

- Onderhouden en smeren van deurkrukken, scharnieren, sloten, raamboompjes enz. (cilindersloten behandelen met grafiet, nooit met olie) H
- Vervangen van hang- en sluitwerk, sloten en espagnoletten van buitendeuren en binnendeuren en ramen wegens veroudering V
- Onderhoud en reparatie van sloten die toegang geven tot gemeenschappelijke ruimten V
- Het laten maken van nieuwe sleutel(s) na zoekraken en/of beschadigen H

Hemelwaterafvoer

- Ontstoppen van hemelwaterafvoeren (regenpijpen) H

I

Inspecties en keuringen

- Kosten van inspecties en keuringen zijn voor verhuurder m.u.v. door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen V

Inbraak

- Herstellen van inbraakschade aan deuren, ramen, kozijnen of hang- en sluitwerk V
- Schade aan inboedel H
- Aangifte doen bij politie H

Intercominstallatie

- Onderhoud en vervanging V

K

Kasten

- Onderhoud en reparatie aan ingebouwde kasten, losse kasten en kastwanden, inclusief hang- en sluitwerk H

Keuken

- Reparatie en vervangen van keukenblok en aanrechtblad ten gevolge van slijtage of verval V
- Onderhoud van scharnieren en bijstellen van sluitingen van deurtjes H
- Onderhoud, reparatie en eventuele vervanging van door huurder aangebrachte extra keukenelementen en onderdelen H
- Schoonhouden en ontstoppen van de afvoer en vervanging van het roostertje in de gootsteen (*zie ook: Afvoer*) H
- Onderhoud, reparatie, vervangen van kooktoestellen en keukenapparatuur H

Kitvoegen

- Onderhouden en herstellen van kitvoegen V

Kozijnen *Zie ook: Hang- en sluitwerk*

- Schilderen van de buitenkant van buitenkozijnen en vervangen van buitenkozijnen bij aantasting door houtrot V
- Schilderen van de binnenkant van buitenkozijnen (tenzij in huurovereenkomst anders bepaald) H
- Repareren en schilderen van alle binnenkozijnen inclusief onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk H

Kranen *zie: Sanitair*

L

Leidinglekkage

- Herstellen van lekkage tenzij leidingen door huurder zelf zijn aangebracht V
- Herstellen van gesprongen leidingen door vorst H

Lift en liftinstallatie

- Onderhouden en repareren van de lift V
- Keuringen en opheffen storingen V

M

Mechanische ventilatie *zie: Ventilatie*

Muren

- Onderhoud, reparatie en vervanging van buitenmetselwerk, gevelpanelen V

O

Ongedierte

- Bestrijden van ongedierte zoals wandluizen, wespen, bijen, mieren, torren, kevers, ratten, muizen, vlooiën enzovoort H
- Bestrijden van houtworm, houtboktor, knaagkevers V

P

Plafonds en plafondafwerking

- Reparatie van plafondconstructies en loszittend stucwerk (eventueel met gipsplaten) V
- Onderhoud en reparatie: van door huurder aangebrachte (vaste) plafondafwerking zoals betimmeringen, sierpleister H
- Reparaties van plafonds en stucwerk door beschadigingen veroorzaakt door huurder (ook gaten, scheuren, krimpscheuren enzovoort) H
- Schilderen/sausen van plafonds H

Plinten

- Onderhoud, reparatie of vervanging H

Pompput

- Onderhoud, reparatie of vervanging V

R

Raamvleugels zie ook: Hang- en sluitwerk

- Onderhouden van raamvleugels (dit zijn de draaiende en/of kiepende gedeelten van een raam) binnen H
- Onderhouden van raamvleugels buiten V
- Herstellen of vervangen van raamvleugels bij houtrot V
- Uitwaaien van ramen. Uitwaaien is het open- of dichtslaan van een raam door de wind, met mogelijk als gevolg schade aan het raam, raamkozijn of gevel H

Radiatoren zie: Centrale verwarming en combiketel

Regenpijp zie: Hemelwaterafvoer

Riolering

- Repareren van de riolering na verzakking buiten het gehuurde V
- Vervanging van de riolering ten gevolge van slijtage V
- Ontstoppen van riolering, putten en afvoer buiten het gehuurde tenzij verstopping ontstaan is door onzorgvuldig of onjuist gebruik door de huurder V
- Schoonhouden en ontstoppen van rioolleidingen en putten, ontstoppen van binnenleidingen mits deze niet aantoonbaar het gevolg zijn van onzorgvuldig of onjuist gebruik door de huurder H

S

Sanitair

- Onderhoud en vervanging van planchetten, spiegels, toiletbril, doucheslang, douchestang, handdouche, opsteekhaak en koppelstuk en overige sanitaire toebehoren H
- Onderhoud en reparatie van tapkranen en mengkranen, waaronder het vervangen van het kraanleertje H
- Treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen H
- Onderhouden en vernieuwen van de manchet of sok (dit is de aansluiting op het riool), vlotterkraan of de drijver in het reservoir van het toilet H
- Vernieuwen van het sanitair (zoals bijv. de closetpot) bij beschadiging H
- Vervangen van wastafels, fonteintjes, kranen, stortbakken, toiletputten en -reservoirs bij totale slijtage indien deze aanwezig waren bij ingang van de huurovereenkomst V

Schakelaars zie: *Elektriciteit*

Scharnieren zie: *Hang- en sluitwerk*

Schilderen en behangen

- Schilderen, behangen en sausen binnen het gehuurde (radiatoren en leidingwerk met radiatorlak), tenzij in de huurovereenkomst anders bepaald **H**
- Schilderen aan de buitenzijde **V**

Schoorstenen

- Repareren van schoorstenen en ventilatiekanalen (indien deze aanwezig waren bij ingang van de huurovereenkomst) **V**
- Het vegen van schoorstenen (in de regel eenmaal per jaar) **H**
- Schoonmaken c.q. vegen van schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming) **V**

Sifon

- Schoonhouden en ontstoppen van sifon (zwanenhals) onder de wastafel en aanrecht **H**
- Herstellen van een lekkage in een sifon **V**
- Vervangen ten gevolge van slijtage **V**

Septictank/beerput

- Legen **H**

Sloten en sleutels zie: *Hang- en sluitwerk*

Stopcontacten zie: *Elektriciteit*

Stucwerk zie: *Wanden en wandafwerking*

T

Tegels

- Repareren en vervangen van wand- en vloertegels na beschadiging **H**
- Reparatie aan loszittend tegelwerk en vervangen ten gevolge van slijtage **V**

Tochtstrippen

- Onderhouden en vervangen van tochtstrippen **H**

Toilet zie: *Sanitair*

Trappen en leuningen

- Onderhouden van trappen en trapafscheidingen en uitvoeren van kleine reparaties zoals het vastzetten in de muur van een loszittende leuning **H**
- Reparaties aan binnentrappen en trapafscheidingen door slijtage en/of verval **V**
- Onderhoud en reparatie aan leuningen in gemeenschappelijke ruimten **V**

Tuinen zie ook: *Bestrating*

- Aanleggen en onderhouden van groenvoorziening H
- Het onderhoud aan tuinen, opritten, erfafscheidingen zodanig dat deze een verzorgde indruk maken H
- Regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen H

Telefoonaansluiting/centrale

- Onderhoud en reparatie H

V**Ventilatie**

- Repareren van ventilatiekanalen en mechanische ventilatie indien deze aanwezig waren bij ingang van de huurovereenkomst, en ook vervangen filter van luchtbehandelingsinstallaties V
- Onderhoud en reparaties aan ontluichtings-/ ventilatieroosters, ventielen, afzuigkappen en ventilatiekanalen schoonhouden en vervangen van filters H

Verlichting zie ook: *Elektriciteit*

- Onderhouden en vervangen van verlichting in gemeenschappelijke ruimten V
- Onderhoud en reparatie van buitenverlichting op galerijen, parkeerplaatsen indien deze door meerdere huurders worden gebruikt en de verlichting bij aanvang van de overeenkomst aanwezig was V
- Vervangen van lampen en starters H
- Onderhoud en reparatie van door de huurder aangebrachte buiten- of portiekverlichting H

Vloeren en vloerafwerking

- Onderhouden en herstellen van de vloerconstructie en de dekvloer zoals:
 - reparaties aan vergane vloerbalken en vloerdelen
 - reparaties aan losliggende cementdekvloeren en tegelvloeren (indien dit niet het gevolg is van de wijze van het gebruik door de huurder)V
- Aanbrengen van vaste vloerafwerkingen alsmede onderhoud en reparatie van door de huurder aangebrachte vaste vloerafwerkingen H
- Reparaties ten gevolge van beschadigingen en breuk van vloerafwerking. Voor het leggen van plavuizen en gelijmd parket is toestemming nodig van de verhuurder H
- Vervangen van vloerluiken (kruipluik) V

Vlizotrap

- Onderhouden en herstel V

Vensterbank

- Klein dagelijks onderhoud en reparatie H
- Vervanging van vensterbanken door slijtage V

Vuilnis

- Schoonhouden en zo nodig ontstoppen van vuilstortkoker H
- Schoonhouden van vuilniscontainerruimte H

W**Wanden en wandafwerking**

- Onderhoud en reparaties van door de huurder aangebrachte vaste wandafwerking (tegels, betimmeringen, textiel en behang) H
- Reparaties aan stuc- en tegel werk door beschadigingen, gaten voor pluggen, verwijderen van behang, kripscheuren en dergelijke H
- Herstellen van het stucwerk als het loskomt van zijn ondergrond V

Warmwatertoestellen

- Wanneer onderhoud in de huur of de servicekosten is inbegrepen
- Alle andere gevallen

H V

Waterleiding

- Waterleidingen buiten het gehuurde of tot de meter
- Reparaties aan warm- of koud waterleidingen
- Voorkomen van en herstellen na bevrozing

V
V
H

- **Warmtemeters**

- Onderhoud en vervanging

V

Z

Zonwering los

- Onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering. Buitenzonwering mag alleen worden aangebracht met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder

H

Zonwering ingebouwd (onderdeel van de constructie)

- Onderhoud en herstel
- Schoonhouden

V
H

Zwerfvuil

- Regelmatig verwijderen van zwerfvuil

H

Zinkput/vetvangput

- Legen

H