



Wie betaalt wat?

Rolverdeling tussen gemeente en huurder bij onderhoud en verbouwing van gemeentelijke panden



gemeente
gouda

maart 2019

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Algemene bepalingen voor de huurder	5
3	Onderhoud van A tot Z	7

1 Inleiding

U huurt een pand van de gemeente Gouda

Wanneer er in of aan dit pand onderhoudswerkzaamheden nodig zijn, dan wilt u weten of dit tot de verantwoordelijkheid van de verhuurder - de gemeente - behoort, of van de huurder - uzelf. Globaal gelden daarvoor de volgende vuistregels:

- De verhuurder is verantwoordelijk voor het casco en de gebouwgebonden installaties.
- De huurder is verantwoordelijk voor het klein en dagelijks onderhoud.

Maar er valt natuurlijk meer te zeggen over de rolverdeling tussen verhuurder en huurder in geval van onderhoudswerkzaamheden. Dit boekje bevat een samenvatting van de belangrijkste voorschriften.

Allereerst zijn de algemene bepalingen voor de huurder op een rij gezet. Vervolgens vindt u een schema over de rolverdeling tussen verhuurder en huurder, alfabetisch gerangschikt naar onderwerp.

In deze brochure zijn de meest voorkomende zaken opgenomen. Het is niet meer dan een toelichting op een wettelijke verplichting. Wanneer er discussie ontstaat tussen huurder en verhuurder staat die zaak op zichzelf en wordt als losse zaak bekeken.

Wij adviseren u deze brochure goed te bewaren. Heeft u meer informatie nodig, dan raden wij u aan eerst de Algemene Bepalingen en de huurovereenkomst te raadplegen. Heeft u dan nog vragen, bel dan naar team Vastgoed, tijdens kantooruren bereikbaar op (0182) 589 112 of (0182) 588 342.

Calamiteiten/storingen

- Onderhoudsklachten en storingen kunt u via het huurdersportaal op de site www.gouda.nl/huurportaal

melden aan **team Vastgoed**

U kunt de contactpersonen van team Vastgoed bereiken via het klantcontactcentrum op 14 0182.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



2 Algemene bepalingen voor de huurder

Calamiteiten

U als huurder bent verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van het gehuurde pand. In geval van calamiteiten bent u het eerste aanspreekpunt.

Vakkundig gebruik

U bent onder alle omstandigheden verantwoordelijk voor goed en vakkundig gebruik van het gehuurde, met inbegrip van de aanwezige technische installaties.

Gas, water, elektra en centrale verwarming

De verhuurder levert de gas-, water-, elektra- en cv-installaties overeenkomstig de aansluitcapaciteit, zoals bij aanvang van de huurovereenkomst is geconstateerd. Wanneer u wilt afwijken van deze door de verhuurder geleverde standaard, dan moet u daarvoor een schriftelijk verzoek indienen bij de verhuurder. De uitspraak van de verhuurder is niet voor beroep vatbaar.

Gebreken

U bent verplicht de verhuurder direct schriftelijk te informeren over eventuele gebreken aan het gehuurde. Voor spoedeisende zaken kunt u ook bellen. Het postadres en de telefoonnummers vindt u op pagina's 3 en 4.

Bijzondere voorzieningen, aangebracht door huurder

Voor uw rekening zijn het onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken, die door u zelf zijn aangebracht.

Huurderonderhoud, uitgevoerd door de verhuurder

In het geval dat de verhuurder met u afspreekt werkzaamheden uit te voeren die eigenlijk tot uw verantwoordelijkheid behoren, dan komen de kosten hiervan voor uw rekening.

Nalatigheid

Wanneer u, na aanmaning, nalaat om onderhoud-, herstel- of renovatiewerkzaamheden uit te laten voeren, of wanneer de uitgevoerde werkzaamheden naar mening van de verhuurder onvoldoende van kwaliteit zijn, dan heeft de verhuurder het recht dit werk voor uw rekening en risico uit te (laten) voeren. Is uitstel van de - voor uw rekening komende - werkzaamheden niet verantwoord, dan heeft de verhuurder het recht de werkzaamheden onmiddellijk uit te voeren of uit te laten voeren, op uw kosten.

Onderhoud, herstel en vernieuwing

Het kan voorkomen dat de verhuurder onderhoud, herstel, renovatie of het aanbrengen van extra voorzieningen nodig vindt ín, óp of áán het gehuurde pand, het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, of een aangrenzend pand. Dit kan bijvoorbeeld samenhangen met (milieu-)eisen, maatregelen van de overheid of maatregelen van openbare nutsbedrijven. U bent verplicht deze werkzaamheden toe te staan, zonder dat daar schadevergoeding of huurverlaging, of het recht om de huurovereenkomst te ontbinden tegenover staat. Dit geldt ook in het geval dat de werkzaamheden kosten voor u met zich meebrengen, bijvoorbeeld door het opnemen en herleggen van de vloerbedekking / vloerafwerkingen en ondervloer. De verhuurder zal bij de uitvoering van de werkzaamheden zoveel mogelijk rekening houden met uw belangen. Vinden de werkzaamheden op uw verzoek buiten de normale werktijden plaats (vóór 7.00 of ná 17.00 uur), dan komen de extra kosten daarvan voor uw rekening.

Servicekosten

Servicekosten zijn leveringen en diensten van de verhuurder ten behoeve van de huurder. Voorbeelden hiervan: serviceabbonementen voor glaswas- en brandmeldinstallaties, onderhoud van tuinen en het schoonhouden van de algemene/gemeenschappelijke ruimten.

Servicekosten worden door middel van een voorschotbedrag betaald en jaarlijks op basis van werkelijk gemaakte kosten verrekend. Een opsomming van de servicekosten is over het algemeen, indien van toepassing, opgenomen in de huurovereenkomst.

3 Onderhoud van A tot Z

Deze bepalingen gelden tenzij in de huurovereenkomst anders is afgesproken.

De onderwerpen staan in alfabetische volgorde gerangschikt.

- voor rekening van de huurder
- voor rekening van de verhuurder
- ▲ voor rekening van de huurder, eventueel uitgevoerd door verhuurder

		huurder	verhuurder
A	Alarmsystemen		
	Aanschaf, onderhoud, herstel en vervanging van alarmsystemen	●	
B	Bestratingen		
	Onderhoud, herstel en vernieuwen van bestratingen en bestratingsmeubilair op het gehuurde	●	
	Blusmiddelen (handbrandblusser)		
	Algemeen		
	Onderhoud, herstel, keuring en vernieuwing van blusmiddelen	●	

	huurder	verhuurder
(Bedrijfs)verzamelgebouwen		
Onderhoud, herstel, keuring en vernieuwing van blusmiddelen in (bedrijfs-) verzamelgebouwen. De doorberekening aan de huurder geschiedt, voorzover overeengekomen, via de servicekosten, zoals deze zijn benoemd in de huurovereenkomst	▲	
C Calamiteiten		
Wanneer een calamiteit buiten de gebruikelijke kantooruren plaatsvindt en het pand onmiddellijk moet worden afgesloten en wind- en waterdicht moet worden gemaakt, dan draagt de verhuurder daar zorg voor. Kan de huurder niet direct worden bereikt, dan mag de verhuurder voor deze werkzaamheden het pand betreden. De kosten worden gesplitst in een verhuurders- en een huurdersdeel, aan de hand van een door team Vastgoed opgestelde gedetailleerde kostenspecificatie. De verhuurder brengt vervolgens het huurdersdeel in rekening bij de huurder		
CV		
Klein onderhoud en zwakstroom		
Grootonderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, vanaf de meter of hoofdkraan met al wat daartoe behoort		■
Grootonderhoud, herstel en vernieuwing van individuele of collectieve cv- en/of warmwaterinstallaties		■
Keuringen, preventief onderhoud en ontlichten van de installaties	▲	
Klein onderhoud		
Klein- en dagelijks onderhoud, waaronder jaarlijkse controle, kunnen voorzover overeengekomen, in de servicekosten worden doorberekend	▲	

		huurder	verhuurder
	Dagelijks onderhoud en herstel (en vernieuwen van kleine onderdelen, zoals thermostaatknoppen) van de tot het gehuurde behorende technische installaties	●	
D	Daken en platten		
	Onderhoud van daken en platten; herstel en vervanging van dakbedekkingen, inclusief pannendaken		■
	Schoonmaken van goten en (platte) daken (blad verwijderen)	▲	
E	Elektra		
	Keuring, groot onderhoud		
	Repareren en/of vernieuwen van verlichtingsarmaturen van algemene en gemeenschappelijke ruimten	▲	
	Onderhoud, herstel en keuring van bekabelingen, groepenverdelingen invoeren, enzovoorts, vanaf de meter of hoofdschakelaar met al wat daartoe behoort, zoals bliksem- en overspanningsbeveiligingsinstallaties, ontruiming- en brandmeldinginstallaties en noodverlichtingsinstallaties	▲	
	Vernieuwing van bekabelingen, groepenverdelingen invoeren, enzovoorts, vanaf de meter of hoofdschakelaar met al wat daartoe behoort, zoals bliksem- en overspanningsbeveiligingsinstallaties		■
	Grootonderhoud, herstel en vernieuwing van elektrische boilers, tenzij huurder de boiler bij derden heeft gehuurd		■
	Grootonderhoud, herstel en vernieuwing van elektrische deuren		■
	Klein onderhoud en zwakstroom		
	Onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, bel- en huistelefooninstallaties, data- en telefooninstallaties, zekeringen en zekeringhouders, enzovoorts	●	

	huurder	verhuurder
Dagelijks onderhoud en herstel (en vernieuwing van kleine onderdelen) van de tot het gehuurde behorende technische installaties	●	
Het vervangen of verstrekken van lampen, accu's en starters voor de verlichtingsinstallatie van algemene en gemeenschappelijke ruimten	▲	
Repareren en/of vernieuwen van verlichtingsarmaturen en het vervangen van lampen en starters	●	
Dagelijks onderhoud en herstel (en vernieuwen van kleine onderdelen) van de tot het gehuurde behorende technische installaties	●	
Onderhoud, herstel, keuring en vernieuwing van beveiligings- en/of inbraak detectie-installaties met al wat daartoe behoort	●	
Erf en tuin		
Tuinonderhoud en het onderhouden van het erf	▲	
Erfafscheidingen		
Het onderhoud, herstel en vernieuwen van erfafscheidingen, poorten en hekwerken	●	
Het dagelijks onderhoud aan natuurlijke erfafscheidingen, bijvoorbeeld heggen	●	
F Funderingen		
Onderhoud en buitenschilderwerk van funderingen, inclusief aanvulling van grond en herstel van bodemafsluitingen		■
G Graffiti		
De huurder is verplicht om bekladding van het verhuurde pand met graffiti z.s.m. te melden aan de verhuurder. Verhuurder maakt in overleg met huurder afspraken omtrent de wijze van verwijdering	▲	
K Keukenblokken en aanrechten		
Planmatig vervangen van keukenblokken en aanrechten		■

	huurder	verhuurder
Herstel en onderhoud van keukenblokken en aanrechten	●	
Kozijnen		
Beglazingen binnen- en buitenkozijnen		
Herstel en vervanging van beglazingen in binnen- en buitenkozijnen, buitenramen en buitendeuren van buitenkozijnen	●	
Hang- en sluitwerk binnenkozijnen		
Herstel, verbetering en vernieuwing van het hang- en sluitwerk, inclusief sleutelvervanging en dergelijke, van de binnenramen en binnendeuren van binnenkozijnen	●	
Hang- en sluitwerk buitenkozijnen		
Herstel, verbetering en vernieuwing van het hang- en sluitwerk in de buitenkozijnen van ramen en deuren, inclusief sleutelvervanging en dergelijke, tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen	●	
De huurder is in alle gevallen verantwoordelijk voor het afdoende afsluiten van het pand. Dit geldt ook voor het treffen van noodmaatregelen. Indien de huurder nalaat het pand afdoende af te sluiten en hierdoor schade ontstaat, dan zijn alle kosten voor rekening van de huurder	●	
Reparatie binnen- en buitenkozijnen		
Herstel, reparatie en vervanging van binnenkozijnen en deuren	●	
Herstel, reparatie en vervanging van buitenkozijnen, buitenramen en buitendeuren		■
Schilderwerk binnen- en buitenkozijnen		
Buitenschilderwerk van gevel, kozijnen, ramen en deuren, inclusief sponningen		■
Schilderwerk aan de binnenzijde van de buitenkozijnen, ramen en deuren, alsmede binnenkozijnen, ramen en deuren	●	

		huurder	verhuurder
L	Liften		
	Het groot onderhoud, controle en vervanging van liftinstallaties		■
	Het dagelijks onderhoud en keuringen worden doorberekend in de servicekosten	▲	
P	Plafonds (constructie)		
	Het groot/constructief onderhoud		■
	Het dagelijks onderhoud (o.a. vervangen van platen systeemplafonds, sauzen, et cetera)	●	
R	Reinigen		
	Algemeen		
	Schoonmaken en ontstoppen van (vetvang)putten, goten, olieafscidders en alle afvoeren in buitenrioleringen van het gehuurde tot aan de gemeentelijke hoofdriolering	●	
	Ontstoppen, schoonmaken en vervangen van sifons, gootsteenafvoeren, toiletten, legen van vetvangputten en olieafscidders en dergelijke	●	
	Vegen van schoorstenen en het reinigen en/of vegen van natuurlijke ventilatiekanalen	●	
	Reinigen van ventilatioosters in buitenkozijnen	●	
	Zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder ook wordt verstaan het schoonhouden van ramen, kozijnen en gevels (niet het metselwerk) van het gehuurde	●	
	Reinigen van gevelbeplatingen	●	
	Ongediertebestrijding		
	Bestrijden van ongedierte, waaronder muizen, wespen, kakkerlakken en faraomieren	●	
	Rioleringen		
	Vervangen van rioleringen, hemelwaterafvoeren en goten		■

		huurder	verhuurder
S	Slagbomen		
	Onderhoud, herstel en vernieuwing van slagbomen	●	
T	Terrein ophogen		
	Ophogen van het terrein met tuinaarde en zand na verzakking	●	
	Trappen		
	Onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen en trap treden		■
V	Ventilatie (mechanische)		
	Grootonderhoud en vervanging van kanalen en mechanische ventilatoren		■
	Klein onderhoud		
	Schoonhouden van ventilatieroosters en ventielen in de eigen ruimte	●	
	Schoonhouden van ventilatieroosters en ventielen in de gemeenschappelijke ruimten kunnen, voorzover overeengekomen, in de servicekosten worden doorberekend	▲	
	Dagelijks onderhoud en herstel (en vernieuwing van kleine onderdelen) van de tot het gehuurde behorende mechanische ventilatiesysteem	●	
	Vloeren		
	Afwerking van vloeren, vloerafwerkingen en bedekkingen	●	
	Onderhoud en binnenschilderwerk van vloeren	●	
W	Wanden		
	Afwerking van bouw-, scheidingsmuren en binnenzijde buitengevels	●	
	Afwerking van binnenschilderwerk en/of bekledingen (ook indien sprake is van gemeenschappelijke ruimten)	●	
	Onderhoud en herstel van buitengevels, inclusief het voegwerk		■

	huurder	verhuurder
Herstellen van grote beschadigingen aan het binnenstucwerk als gevolg van het verwijderen van behanglagen	●	
Herstellen van krimpscheuren in het stucwerk	●	
Herstellen van tegelwerk en kitvoegen		■
Water		
Onderhoud, herstel, keuring en vernieuwen van leidingen, keerkleppen, sprinklerinstallaties, droge en natte blusleidingen, enzovoorts, vanaf de meter of hoofdkraan, met al wat daartoe behoort. Hierbij is inbegrepen het ontdooien en herstel van bevroren waterleidingen	●	
Controle keerkleppen overeenkomstig NEN 1006	●	
Onderhoud, herstel en vernieuwen van kranen, brandslanghaspels, enzovoorts	●	
Dagelijks onderhoud en herstel (en vernieuwing van kleine onderdelen) van de tot het gehuurde behorende technische installaties	●	
Onderhoud, herstel en vernieuwing van gootstenen, toiletpotten en -brillen, wastafels, planchets, spiegels en klein herstel van het tegelwerk in de sanitaire ruimten	●	
Z Zonweringen en luiken		
Het onderhoud, herstel en vernieuwing van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonweringen, bevestigd aan de buitenzijde van de buitenkozijnen	▲	
Klein- en dagelijks onderhoud kunnen, voor zover overeengekomen, in de servicekosten worden doorberekend	▲	
Onderhoud, herstel en vernieuwing van rolluiken, jaloezieën en andere zonweringen, bevestigd aan de binnenzijde van buitenkozijnen	●	



colofon

uitgave: gemeente Gouda

foto's: C.J.B.P. Frank, Grafische Vormgeving

© gemeente Gouda, maart 2019