

# Formulier onderhoudsklachten

Voor het in kaart brengen van de onderhoudstoestand van uw woning

## A Algemene gegevens

straat en huisnummer: .....

postcode en plaats: .....

datum opname: .....

## B Gebreken aan kozijnen, deuren, houtwerk

voordeur / achterdeur: .....

hal / gang: .....

kelder: .....

toilet: .....

woonkamer voorgevel: .....

woonkamer achtergevel: .....

woonkamer zijgevel(s): .....

keuken: .....

tuinafscheiding: .....

slaapkamer 1: .....

slaapkamer 2: .....

slaapkamer 3: .....

badkamer: .....

balkon: .....

zolder: .....

overige: .....

## C Gebreken aan installaties

- waterleidingen: .....
- gasleidingen: .....
- stopcontacten: .....
- lichtschakelaars: .....
- hallofoon / deurbel: .....
- overige elektra: .....
- mechanische ventilatie: .....
- ventilatiekanalen: .....
- verwarming: .....
- warmwater: .....
- overige: .....

## D Gebreken aan riolering

- stank: .....
- onvoldoende afvoer: .....
- overige: .....

## E Scheuren stucwerk

- hal / gang: .....
- kelder: .....
- toilet: .....
- woonkamer: .....
- keuken: .....
- slaapkamer 1: .....
- slaapkamer 2: .....
- slaapkamer 3: .....

- overloop: .....
- badkamer: .....
- zolder: .....
- overige: .....

## F Lekkages

- dak: .....
- goot/regenpijp voorgevel: .....
- goot/regenpijp achtergevel: .....
- goot/regenpijp zijgevel: .....
- gevel(s): .....
- overige: .....

## G Vocht

- hal / gang: .....
- toilet: .....
- kelder / kruipruimte: .....
- woonkamer: .....
- keuken: .....
- slaapkamer 1: .....
- slaapkamer 2: .....
- slaapkamer 3: .....
- overloop: .....
- badkamer: .....
- zolder: .....
- berging / schuur: .....

## H Tocht

- hal / gang: .....
- toilet: .....
- woonkamer: .....
- keuken: .....
- slaapkamer 1: .....
- slaapkamer 2: .....
- slaapkamer 3: .....
- overloop: .....
- badkamer: .....
- zolder: .....
- overige: .....

## I Ventilatieproblemen

- hal / gang: .....
- toilet: .....
- kelder / kruipruimte: .....
- woonkamer: .....
- keuken: .....
- slaapkamer 1: .....
- slaapkamer 2: .....
- slaapkamer 3: .....
- badkamer: .....
- zolder: .....
- berging / schuur: .....
- overige: .....

# Toelichting: onderhoudsgebreken laten verhelpen

Met dit formulier kunt u de onderhoudstoestand van uw woning in kaart brengen en de verhuurder vragen onderhoudsgebreken te verhelpen. Bewonersorganisaties die klachten van meerdere bewoners willen bundelen kunnen de *Verzamelstaat klachtenformulieren* gebruiken.

## Opsturen naar verhuurder

Om onderhoudsgebreken bij uw verhuurder te melden stuurt u hem een brief met dit formulier als bijlage (voorbeeldbrief: z.o.z.).

Als het contact met uw verhuurder stroef verloopt is het verstandig de stukken aangetekend te versturen of ze persoonlijk af te geven op het kantoor van de verhuurder. Vraag dan om een ontvangstbewijs.

Hoe snel u actie mag verwachten is afhankelijk van de ernst van de gebreken. Als het dak lekt of het balkonhek gevaarlijk los zit moet hij sneller handelen dan wanneer het schilderwerk is versleten.

De voorbeeldbrief kunt u aanpassen aan de ernst van de gebreken. In de brief wordt een termijn van vier weken genoemd. Dit kan soms te lang zijn, maar geef de verhuurder altijd een redelijke termijn om de klachten te verhelpen.

## Maak kopieën

Zorg ervoor dat u kopieën maakt van de stukken die u opstuurt. Als de verhuurder niet reageert, hebt u ze nodig om vervolgstappen te ondernemen.

## Als uw verhuurder niet reageert

Als uw verhuurder zijn plicht om gebreken te verhelpen niet nakomt, heeft u verschillende mogelijkheden om dit zo nodig af te dwingen:

- Een zogeheten 'onderhoudsprocedure' starten bij de huurcommissie, die forse huurverlaging kan opleveren bij (zeer) ernstige gebreken. U kunt dit verzoek pas zes weken na de datum waarop u de klachten schriftelijk bij de verhuurder heeft gemeld indienen bij de huurcommissie en u moet dat uiterlijk binnen zes maanden ná die schriftelijke melding doen. De huurcommissie kan uw verhuurder niet dwingen de gebreken daadwerkelijk te verhelpen, maar de huurverlaging is wel bedoeld om hem daartoe aan te zetten.

- Nakoming van de huurovereenkomst eisen via de rechter. De rechter kan in dat geval oordelen dat uw verhuurder zijn onderhoudsverplichting voor een bepaalde datum moet nakomen, zo nodig op straffe van een dwangsom voor iedere dag dat die datum nog niet is gebeurd.
- Het gebrek zelf (laten) verhelpen en de redelijke kosten daarvan verrekenen met de huur. Voorwaarde daarvoor is dat u het gebrek schriftelijk heeft gemeld, waarna uw verhuurder daar niet of niet serieus op heeft gereageerd.
- Huurvermindering eisen die evenredig is aan de vermindering van het woongenot. Dit kan alleen via de rechter.
- Een kortgedingprocedure tegen uw verhuurder. Voordeel daarvan is dat uw verhuurder op korte termijn kan worden verplicht om noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. Voorwaarde voor zo'n procedure is dat u daarbij een 'spoedeisend belang' heeft. Daarvan is bijvoorbeeld sprake als de regen via het plafond binnenstroomt of als er water in de elektriciteitsleidingen terecht dreigt te komen.
- Bent u huurder van een woningcorporatie, dan kunt u ook terecht bij de klachtencommissie, soms ook geschillen(advies)commissie genoemd. Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht over zo'n klachtencommissie te beschikken. Ze kunnen daarbij samenwerken in bijvoorbeeld een gezamenlijke klachtencommissie. U kunt zich tot de klachtencommissie richten, als u naar uw mening niet goed of fatsoenlijk door uw corporatie bent behandeld, bijvoorbeeld omdat die niet/onvoldoende op een schriftelijk verzoek tot herstel van gebreken heeft gereageerd.

## Gezamenlijk onderhoudsklachten melden

Vaak hebben meerdere bewoners dezelfde onderhoudsklachten. Uw verhuurder komt mogelijk sneller in actie als bewoners hun klachten gezamenlijk indienen. Hiervoor kunt u de *Verzamelstaat onderhoudsklachten* van de Woonbond gebruiken, waarmee u de klachten kunt bundelen. Vervolgens stuurt u de verzamelstaat met alle individuele klachtenformulieren naar de verhuurder. Daarbij voegt u een brief namens alle bewoners.

# Voorbeeldbrief aan de verhuurder

Aan < naam en adres verhuurder >

Datum : < datum >

Betreft : Klachtenmelding

Bijlage : Formulier onderhoudsklachten

Geachte verhuurder,

Hierbij deel ik u mede dat ik de op het bijgevoegde formulier aangegeven gebreken en onderhoudsklachten aan de door mij gehuurde woning heb geconstateerd. Deze klachten betreffen de onderhoudsverplichting van u als verhuurder.

Ik verzoek u om deze klachten die voor uw rekening zijn binnen vier weken na dagtekening van dit schrijven deugdelijk en op behoorlijke wijze te (doen) verhelpen of mij binnen veertien dagen te berichten dat u binnen een redelijke termijn, de gestelde onderhoud- en reparatiewerkzaamheden uitvoert.

Met vertrouwen zie ik uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

< handtekening huurder >

< naam en adres huurder >