

Het Onderhouds-ABC

Het huis waar u woont heeft onderhoud nodig, van vloer tot plafond. Er kan namelijk wel eens iets kapot gaan. Dan is het prettig te weten wie er verantwoordelijk is voor een reparatie. Met andere woorden: welke reparaties zijn voor uw rekening en welke voor Verhuurder?

Algemene regels

De wet zegt daar heel kort iets over: de grote onderhoudswerkzaamheden moeten door de verhuurder verzorgd worden. U bent verplicht kleine reparaties (herstellingen) uit te voeren.

Wat 'kleine herstellingen' zijn, is opgenomen in het Besluit 'Kleine herstellingen' (Burgerlijk Wetboek, Boek 7). Tevens bent u verantwoordelijk voor het onderhoud van de door u aangebrachte veranderingen in en aan de woning.

In deze brochure hebben we benoemd welke onderhoudswerkzaamheden voor uw rekening zijn. Deze onderhoudswerkzaamheden zijn onderverdeeld in drie varianten:

H = rekening huurder

S = servicekosten

V = rekening verhuurder

Indien er staat aangegeven "H", dan is dit voor uw rekening.

Indien er staat aangegeven "H" met "S", dan is het onderhoud voor uw rekening, maar kan ondergebracht zijn in de servicekosten

Onderhoudswerkzaamheden voor rekening van Verhuurder zijn in dit overzicht niet opgenomen.

Servicekosten

Het kan zijn dat u behalve de kale huurprijs ook nog maandelijks een bedrag betaalt voor servicekosten. Onder servicekosten valt bijvoorbeeld het onderhoud van gemeenschappelijk groen en het schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten.

Uitzonderingen

Het onderhouds ABC kent de volgende uitzonderingen:

- Het vervangen van onderdelen vanwege functionele ouderdom komt voor rekening van verhuurder.
- Onderhoudswerkzaamheden aan onderdelen die door u zijn aangebracht komen voor rekening van de huurder.
- Onderhoudswerkzaamheden die het gevolg zijn van uw nalatigheid, onachtzaamheid, slordigheid, onzorgvuldigheid komen voor uw rekening.
- Als huurder bent u verplicht de door uzelf of uw huisgenoten/bezoek veroorzaakte schade te herstellen.

Hoe kunt u een serviceverzoek melden?

U kunt uw serviceverzoek tijdens kantooruren bij Holland West Makelaardij melden door te bellen met telefoonnummer 0172 - 491646 of een email naar beheer@hollandwest.nl of info@hollandwest.nl.

A

Aanpassing voor gehandicapten

Individueel

- Klein dagelijks onderhoud en vervangen (let op: reparaties aan WVG aanpassingen worden in sommige gemeenten door de gemeente vergoed) **H**
- Onderhouden en vervangen traplift (let op: reparaties aan WVG aanpassingen worden in sommige gemeenten door de gemeente vergoed) **H**

Aanrecht

- Repareren van keukenladen, ladegeleiders, scharnieren en sluiting van deurtjes **H**
- Kleine reparaties aan inbouwapparatuur **H**

Afvoer

Schoonmaken en ontstoppen van:

- Individuele riolering in- en buiten de woning **H** **S**
- Individuele goten en afvoer **H** **S**

Afzuigkap

- Schoonmaken van afzuigkap en ventilatierooster **H**
- Vervangen van filters **H**
- Vegen afzuigkanaal **H**

B

Behang

Verwijderen en aanbrengen van behang **H**

Bel

Repareren en vervangen individuele deurbel en belinstallatie bij voordeur **H**

Bestrating

- Onderhouden van stoepen, terras en paden in eigen tuin **H**
- Gemeenschappelijke paden toegankelijk en onkruidvrij houden, waarbij het exclusief gebruik door huurders voldoende is gewaarborgd **H** **S**

Bomen

- Onderhouden, snoeien, heesters en struiken **H**
- Kappen van bomen op verzoek van de huurder indien de boom geen gevaar oplevert of schade aanbrengt aan het gehuurde **H**

Boiler

Onderhouden boiler **H** **S**

Brandblusmiddelen/rookmelder

- Onderhouden en vervangen van brandblusmiddelen in eigen woning **H**
- Batterij vervangen brandalarm **H**
- Vervangen rookmelders in de woning **H**

Brievenbussen

Repareren en vervangen brievenbusplaat in toegangsdeur van de woning **H**

Buitenverlichting

Vervangen lampen, starters in gemeenschappelijke ruimten **H** **S**

C

Centrale Antenne

Herstel en vervanging van centrale antenne dozen

H

Centrale verwarming

- Ontluchten en bijvullen (uitsluitend individuele cv's)
- Kamerthermostaat vastzetten
- Vorstvrij houden installatie/leidingen
- Repareren na vorstschade
- Schilderwerk radiatoren

H

H

H

H

H

D

Dakgoot

Ontstoppen en schoonmaken van:

- Goten en afvoer (deze kosten komenvoor rekening van verhuurder als sprake is van gemeenschappelijke goten en afvoeren van zelfstandige woonruimten)

H

S

Deuren

- Gangbaar/sluitbaar houden van deuren
- Binnendeuren:
 - o Schilderwerk deur
 - o Repareren deur
 - o Repareren en vervangen hang- en sluitwerk
- Buitendeuren:
 - o Schilderwerk binnenzijde buitendeur

H

H

H

H

H

Douche

Repareren of vervangen van kapotte hand- douche, doucheslang, opsteekpen, glijstang

H

Drempels

Onderhouden drempels

H

E

Elektra

- Repareren/vervangen van beschadigde of kapotte schakelaars, stopcontacten (wandcontactdozen), zekeringen (exclusief hoofdschakelaar)
- Vervangen lampen en starters in gemeenschappelijke ruimten

H

H

S

Erfafscheidingen

- Repareren van bij de woning behorende privacyschermen
- Onderhouden en vervangen overige schuttingen

H

H

F

Fonteintje

zie sanitair

G

Galerijen

Schoonmaken galerij (zit soms in servicekosten, afhankelijk van afspraken per complex)

H S

Gemeenschappelijke ruimte

Schoonhouden van trappenhuizen, gangen en portieken en glasbewassing

H S

Glas/ramen

Vervangen van gebroken binnen en buitenbeglazing

H S

Glasbewassing

Glasbewassing

H S

Goten

Zie afvoer

Geiser

Zie boiler

H

Hang en sluitwerk

• Binnendeuren:

o repareren en vervangen van niet functionerend hang- en sluitwerk H

• Buitendeuren:

o Op verzoek van de huurder toegang verschaffen tot de woning (bij zoekraken huissleutels, bij het in het slot [binnen] laten zitten van de sleutel, bij het afbreken van de sleutel) H

Huisnummerplaatjes

Zie nummerplaatjes

I

Insectenbestrijding

Zie ongediertebestrijding

K

Keukenblok

Zie aanrecht

Kozijnen

• Buitenkozijnen:

o Schilderwerk binnenzijde (kunststof/ aluminium kozijnen mogen niet geschilderd worden) H

• Binnenkozijnen:

o Schilderwerk (kunststof/aluminium kozijnen mogen niet geschilderd worden) H

• Ventilatioorosters/roosters suskasten schoonhouden H

Kitvoegen

Schoonhouden

H

Kranen

• Onderhouden en repareren niet functionerende kranen H

• Ontkalken en gangbaar houden H

L

Lampen

Zie buitenverlichting

Laminaatvloer

Onderhouden, repareren en vervangen

H

Leuningen/leuningdragers

Repareren van trapleuningen en leuningdragers, traphekje in de woning

H

M

Metselwerk

- Open- en vrijhouden van ventilatieroosters
- Verwijderen van klimop en struiken van buitenmuren, daken en kozijnen

H

H

Mechanische ventilatie

Zie ventilatie

N

Naamplaatje

Vervangen van naamplaatjes bij voordeur, brievenbus, bellentableau

H

S

Nummerplaatje

Onderhouden en vernieuwen beschadigde nummerplaatjes

H

S

O

Ongediertebestrijding

Eengezinswoningen/individuele woonruimte: wandluizen, wespen, bijen, mieren, kevers, vlooien, ratten, muizen, etc.

H

S

Ontluchting C.V. Ketel

Zie centrale verwarming

Ontsmetting woning

H

Ontstoppen

Zie afvoer

P

Paden

- Onderhouden van stoepen, terras en paden in eigen tuin
- Gemeenschappelijke paden toegankelijk en onkruidvrij houden, waarbij exclusief gebruik door huurders voldoende is gewaarborgd

H

H

Plafonds

- Repareren en dichtzetten van kleine scheuren
- Schilderwerk en/of sauzen Zie ook stuc- en of spuitwerk

H

H

Plinten

- Onderhouden en vernieuwen

H

Privacyscherm

Zie erfafscheiding

R

Radiator

Zie centrale verwarming

Ramen

Zie beglazing en kozijnen

Regenpijp

Zie afvoer

Riolering

Zie afvoer

Ruiten

Zie beglazing

Roosters

Zie ventilatie en kozijnen

Rookmelder

Zie brandblusmiddelen

S

Sanitair

- Wastafel, fontein, toiletspot, toiletzitting, stortbak, planchet, spiegels, garnituur voor douche en toilet, kranen e.a.
- Repareren en onderhouden
- Ontkalken

H

H

Sauswerk

Sauzen en witten van plafonds en wanden in de woning

H

Schakelaars

Zie elektra

Scharnieren

Zie hang- en sluitwerk

Schilderwerk

Binnenschilderwerk en lakwerk Zie ook deuren, kozijnen en sauswerk

H

Schoonmaken

Schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten (trappenhuizen, galerijen, hal en boxgangen) zit vaak in de servicekosten, afhankelijk van afspraken per complex

H

S

Schutting

Zie erfafscheiding

Schoorsteen

- Rookkanaal:
 - o Vegen
- Ventilatiekanaal:
 - o Vegen natuurlijk (motorloos) ventilatiekanaal

H

H

Sifons

Ontstoppen

H

Sleutel

- Vervangen van zoekgeraakte huissleutels
- Vervangen van alle sleutels behorende bij de woning en aanhorigheden

H

H

Sloten

Zie hang- en sluitwerk

Stortbakken

Zie sanitair

Stopcontacten

Zie elektra

Stuc- en of spuitwerk

- Repareren en herstellen los stucwerk en spuitwerk aan wanden en plafonds (indien < 20 x 20 cm) **H**
- Dichtzetten van krimpscheuren(scheuren in stucwerk en spuitwerk) **H**

T

Telefoonaansluiting

- Alle voorkomende werkzaamheden **H**
- Herstel en vervangen van PTT-telecomdozen **H**

Tegelwerk

- Repareren van tegelwerk na beschadiging door gaten, pluggen of krimpscheurtjes **H**
- Schoonhouden kitvoeg **H**

Terras

Zie bestrating en paden

Thermostaat

Zie centrale verwarming

Tochtstrip

Vastzetten en vervangen van versleten tochtstrippen **H**

Toilet

Zie sanitair

Trappen

- Repareren trapleuning (Zie leuning) **H**
- Vastzetten van traproede **H**
- Onderhoud en reparatie van vlizotrapen **H**

Tuin

Zie ook bestrating, erfafscheiding en paden

- Inrichting en onderhouden van individuele tuinen inclusief snoeien van bomen, struiken en heesters, ongeacht door wie en wanneer aangeplant **H**
- Onderhouden van gemeenschappelijke groenvoorziening met bestrating, waarbij het exclusief gebruik door huurders voldoende is gewaarborgd **H**

V

Vensterbank

Zie tegelwerk

Ventilatie

Zie ook afzuigkap

- Schoonmaken van ventilatie, afzuigroosters, ventielen in douche, keuken, toilet **H**
- Schoonhouden van rooster suskasten **H**
- Vervangen van filters **H**
- Vegen natuurlijk (motorloos) ventilatiekanaal

Verlichting

Zie ook buitenverlichting

Vloerbedekking

- Verwijderen van vloerbedekking, zeil, marmoleum, laminaat etc. **H**
- Verwijderen van lijmresten en dergelijke **H**

Verstopping

Zie afvoer

Verwarming

Zie centrale verwarming

Vloeren

Onderhoud van dek- en tegelvloeren

- Schoonhouden **H**
- Herstel na beschadiging van der vloer als gevolg van lijmresten en vloerbedekking e.d. **H**
- Opnemen en (her)leggen van alle soorten vloerbedekking en ondertapijt. Ook indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van reparatie- werkzaamheden of inspecties van en onder de vloeren **H**
- Onderhoud, repareren en/of vervangen van door huurder aangebrachte losse of vaste vloerafwerking **H**
- Repareren en vervangen van vloerconstructies en dek- en tegelvloeren **V**

W

Wandafwerking

Zie ook stuc en tegelwerk

Binnenschilderwerk, behang en sauswerk

Wandcontactdozen

Zie elektra

Warmtemeters (verdampingsmeters)

- Vastzetten warmtemeters **H**
- Zegelverbreking en vervanging van glazen buisje **H**

Wastafel

Zie sanitair

Waterleiding

- Voorkomen van bevroering **H**
- Herstellen na bevroering **H**

WC

Zie sanitair, tegelwerk

Z

Zonwering

Onderhouden en reparatie aan zonneschermen

(Indien deze niet standaard tot de woning behoren)

H **S**