

Huurhuis Beheer

Financieel & Technisch Beheer



Onderhoud aan de woning

U wilt wonen zonder zorgen. Het is daarom erg belangrijk dat uw woning in goede staat van onderhoud is. Huurder en verhuurder hebben een aantal verplichtingen bij het onderhoud. Dit is in de wet geregeld.

Zo is de verhuurder verantwoordelijk voor het onderhoud aan het casco, de buitenkant van de woning en de installaties. U bent als huurder verantwoordelijk voor bijvoorbeeld het binnen schilderwerk, het onderhoud van uw tuin en een aantal kleine reparaties.

Wie doet wat?

In het onderhoudsABC staan de meest voorkomende onderhoudswerkzaamheden. In deze lijst staat wie welk onderhoud doet en wie de kosten daarvoor betaalt. Staat uw onderwerp er niet bij? Stuur dan een e-mail naar onderhoud@huurhuisbeheer.nl of bel **06-15826952**.

Verhuurder verwacht dat de huurder (of iemand die hem vertegenwoordigt) thuis is als de reparatie wordt uitgevoerd. Als dit niet het geval is, kan Verhuurder bij de volgende afspraak voorrijkosten in rekening brengen

Melden en uitvoeren van een reparatie

Als iets in de woning niet meer goed werkt of kapot is, geeft u dit aan ons door. Dit kan via een reparatieverzoek via e-mail onderhoud@huurhuisbeheer.nl of telefoon **06-15826952**. Als het inderdaad gaat om een reparatie die onder onze verantwoordelijkheid valt, zorgen wij dat het in orde komt.

Afspraak maken

Als u ons een reparatieverzoek doet, plannen wij een afspraak in en houden hierbij zoveel mogelijk rekening met uw wensen. De afspraak is op twee uur nauwkeurig. Dit betekent dat de vakman in het afgesproken blok van twee uur bij u arriveert. Meerdere werkzaamheden worden zoveel mogelijk achter elkaar gepland. Een eventuele vervolgspraak wordt indien mogelijk direct of dezelfde dag met u gemaakt.

Uitvoeren van werkzaamheden

Verhuurder verwacht dat de huurder (of iemand die hem vertegenwoordigt) thuis is als de reparatie wordt uitgevoerd. Als dit niet het geval is, kan Verhuurder bij de volgende afspraak voorrijkosten in rekening brengen. U dient er zelf voor te zorgen dat de plek van de reparatie goed bereikbaar is. Zonodig moet u dus zelf vloerbedekking, kasten of de wasmachine opzij schuiven en weer terugplaatsen. Verhuurder bepaalt of vernieuwing noodzakelijk is. In alle andere gevallen vindt er een reparatie plaats. Verhuurder bepaalt daarbij de keuze van de materialen.

Huurhuis Beheer

Financieel & Technisch Beheer



Wat doet u zelf?

Kleine reparaties die u eenvoudig zelf uit kunt voeren, vallen onder uw verantwoordelijkheid. Bijvoorbeeld het repareren van een lekkende kraan of een toiletreservoir dat door blijft lopen. In het OnderhoudsABC staat achter deze werkzaamheden een H van "Huurder".

Servicewerk

Voor sommige werkzaamheden hebben wij contracten met onderhoudsbedrijven. De kosten voor dat onderhoud zijn verwerkt in de vorm van servicekosten. Bijvoorbeeld servicekosten voor uw deelname aan het 24 uren servicecontract van Gaswacht Meerlanden. Voor een aantal complexen en woningen betaalt u ook servicekosten voor verlichting en de elektrische deuropener in de gemeenschappelijke ruimten, De servicekosten zijn niet voor alle huurders hetzelfde, omdat de geleverde diensten kunnen verschillen.

Onderhoud & reparatie aan de CV installatie en mechnische ventilatie

Wanneer u via de huur servicekosten betaald voor de 24 uren service van Gaswacht Meerlanden. Dan kunt u voor onderhoud & reparatie aan de CV installatie en mechnische ventilatie rechtstreeks contact met hen opnemen via telefoon **0251-245454**.

U leest in het OnderhoudsABC welke zaken onder de servicekosten kunnen vallen.

Veranderingen aan de woning

Voor reparaties of vervangingen van onderdelen die door u zelf zijn veranderd in de woning of door u zijn overgenomen van de vorige huurder, gelden andere regels. Zo bent u zelf verantwoordelijk voor onderhoud aan een door u aan gebrachte voorziening. Heeft de Verhuurder een woningverbetering overgenomen van een vorige huurder? In dat geval wordt deze meestal onderdeel van uw huurovereenkomst (dit geldt niet voor keukenapparatuur). Als er een reparatie moet worden uitgevoerd aan deze voorziening dan voert de Verhuurder deze werkzaamheden voor u uit met standaard materialen.

Huurhuis Beheer

Financieel & Technisch Beheer



OnderhoudsABC

Hieronder vindt u een alfabetische lijst met een groot aantal onderdelen van de woning, het OnderhoudsABC.

Er zijn reparaties die voor rekening van de huurder zijn, tenzij de huurder hiervoor servicekosten betaalt in de huur. Als de huurder hiervoor servicekosten betaalt, dan voert de Verhuurder de werkzaamheden uit. Deze herkent u aan de afkorting SK in de tweede kolom van de tabel. De werkzaamheden met de aanduiding SK* hebben betrekking op de CV-installatie. Als u lid bent van het 24-uurs servicecontract van gaswacht meerlanden komen de kosten voor rekening van de Verhuurder. Bij beschadigingen, vernielingen, ondeskundigheid of onjuist gebruik door de huurder, huisgenoten of personen voor wie hij aansprakelijk is, komen reparaties en vervangingen altijd voor uw rekening. Dit is bijvoorbeeld:

- vervangen van sleutels en sloten bij verliezen of afbreken van de sleutels;
- schade door bevrozing van leidingen als u onvoldoende maatregelen hebt getroffen om dit te voorkomen;
- schade aan deuren of ramen door open- of dichtwaaien.

Toelichting gebruikte afkortingen

V	Verhuurder
H	Huurder
SK	Servicekosten
SK*	Servicekosten, mits u maandelijks een bedrag betaalt voor het 24- uurs servicecontract van Gaswacht

A

Afvoeren

Reparatie en vervanging van afvoersifons	H	
Ontstoppen en schoonhouden van afvoersifons	H	
Schoonhouden en ontstoppen van de regenafvoer (indien bereikbaar voor huurder)	H	
Ontstoppen van afvoerleidingen van sanitair, gootsteen, wasmachine, afvoerputjes en balkon	H	
Herstellen of vernieuwen van verzakte en/of afgebroken rioleringen en huisaansluitingen	V	

Huurhuis Beheer

Financieel & Technisch Beheer



Afzuiginstallatie (zie ook Ventilatie algemeen)

Schoonmaken of vervangen van filters van individuele afzuiginstallaties (indien eigendom van de verhuurder)	H	
Plaatsing, onderhoud, reparatie en vervanging afzuigkap (indien eigendom van de huurder)	H	
Repareren of vervangen van afzuiginstallatie of mechanische ventilatie die standaard tot de woning behoort	V	
Ventiel: Zie Ventilatie algemeen		

Antenne

Plaatsing, onderhoud, reparatie en vervanging centrale antenne van Verhuurder	H	
---	---	--

B

Behang

Wit-, saus-, en schilder- en behangwerk binnen de woning	H	
--	---	--

Bel

Repareren en vervangen van een individuele installatie, zoals drukknop, schel/zoemer en beltransformator	H	
Onderhoud en reparatie van een bel en de belinstallatie bij gemeenschappelijk gebruik, inclusief huistelefoon, elektrische deuropener, intercominstallaties, hallofoon en bellentableaus	V	

Brievenbussen

Repareren of vervangen briefkast, brievenbusklep en brievenbuslot	V	
Vernieuwen of vervangen van de brievenbus in eigen voordeur	V	

Buiten het huis

Repareren of vervangen van de armatuur van de buitenlamp aan de woning, mits eigendom van Verhuurder	V	
Vervangen (gloeilamp van de buitenlamp	H	
Vervangen of vernieuwen onderdelen carport	H	

Huurhuis Beheer

Financieel & Technisch Beheer



C

CV-installatie

Periodiek ontluchten, bijvullen, controleren waterdruk en in werking stellen van de cv-ketel	H	SA
Schade aan cv-installatie door verkeerd gebruik van de huurder of door bevriezing	H	
Storingen door nalatigheid (zoals het niet tijdig bijvullen, ontluchten en aansteken van de waakvlam) en niet opvolgen van de gebruiksaanwijzing en/of het niet naleven van juiste bediening van de cv-installatie/-ketel	H	
Onderhouden, repareren of vervangen van gemeenschappelijke centrale verwarming	V	
Repareren of vervangen individuele centrale verwarming met inbegrip van radiatoren, cv-kranen en thermostaat (als de huurder voor de cv-installatie betaalt in de netto huur). U kunt direct contact opnemen met Gaswacht Meerlanden	V	SA

D

Dak

Repareren of vervangen van dakconstructie (waaronder dakkapel, dakluik, en dakkoepel), dakbeschot, dakisolatie, dakpannen of andersoortige dakbedekking	V	
Reparatie daklekkage	V	

Dakgoten

Schoonmaken van dakgoten, afvoeren en luifels bereikbaar voor huurder (lager dan 2,5 meter)	H	
Schoonmaken van dakgoten niet bereikbaar voor huurder	V	
Repareren of vervangen van de dakgoten	V	

Deurbel

Zie Bel

Deuren

Zie Kozijnen, ramen en deuren (binnen) en kozijnen, ramen en deuren (buiten)

Huurhuis Beheer

Financieel & Technisch Beheer



Drempels

Repareren of vastzetten van plinten, stofdorpels, dekljsten en verdere aftimmering	H	
--	---	--

E

Elektrische installaties

Onderhouden en repareren van (wasmachine) schakelaars, wandcontactdozen, stopcontacten, afdekplaten van dozen, zekeringen, trekkoorden, lichtpunt etc.	H	
Aansluiten van losgeschoten bedrading in de huisinstallatie	V	
Repareren of vervangen van verouderde bedrading, groepenkast, automatische stoppen en aardlekschakelaar voor zover deze standaard tot de woning behoren	V	

G

Gasleiding/gasinstallatie

Repareren of vervangen van gasleidingen en kranen voor zover deze standaard tot de woning behoren	V	
---	---	--

Gemeenschappelijke ruimten

Schoonmaken van gemeenschappelijke ruimten zoals hal, portiek, trapportaal, galerij, berging gang en zolder	H	
Vervanging lampen in gemeenschappelijke ruimten	V	
Onderhoud en reparatie van een bel en de belinstallatie bij gemeenschappelijk gebruik, inclusief huistelefoon, elektrische deuropener, intercominstallaties, hallofoon en bellentableaus	V	
Reparaties en vervanging van door de verhuurder aangebrachte tegels in gemeenschappelijke ruimten	V	
Drangers op deuren in gemeenschappelijke ruimten (indien aangebracht door verhuurder)	V	
Onderhouden, repareren en vervangen van trappen en leuning in gemeenschappelijke ruimten (waaronder buitentrappen en brandtrappen)	V	
Onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk in gemeenschappelijke ruimten	V	
Schilderwerk in gemeenschappelijke ruimten (en/of bij schilderwerk)	V	

Huurhuis Beheer

Financieel & Technisch Beheer



Geiser/boiler

Onderhouden, repareren of vervangen geiser/boiler die tot de woning behoort	V	SA
Wordt de geiser of boiler gehuurd van een ander bedrijf, dan moet de huurder zich bij dat bedrijf melden voor onderhoud, reparatie of vervanging	H	

Gevel

Onderhouden en repareren van de buitengevels (inclusief aangebrachte isolatie, voegwerk, raamdorpelstenen, gevelbeschermingslagen, gevelbeplanting en schilderwerk)	V	
---	---	--

Gevelkachels

Periodieke servicebeurt gevelkachel	H	
Repareren of vervangen van gevelkachel indien eigendom van de verhuurder	V	

Groenvoorziening, bestrating en tuinonderhoud

Onderhouden van gemeenschappelijke groenvoorzieningen en bestrating	H	
Aanleg en onderhoud van bij de woning behorende tuin: het beplanten, het snoeien van bomen en struiken, het rooien van te grote bomen en het knippen van hagen, het verwijderen van onkruid, het regelmatig maaien van gras, het onderhouden (waaronder schilderen), ophogen, repareren en vervangen van bestrating, terras, hek, schutting en andere afscheiding	H	

H

Hang- en sluitwerk

Zie Kozijnen, ramen en deuren

Hekken

Onderhoud aan hekken, balkons en balustrades van gemeenschappelijke ruimtes en/of gestapelde bouw	V	
---	---	--

Huistelefoon

Zie Bel

Huurhuis Beheer

Financieel & Technisch Beheer



Inbraak

Herstel aan opstal na inbraak zonder procesverbaal	H	
Herstel aan opstal na inbraak met procesverbaal	V	
Aanbrengen van inbraakwerende middelen zoals anti-inbraak strips en verbeterd hang- en sluitwerk	H	

K

Kabel (zie ook antenne)

Onderhouden en repareren van wandcontactdoos – kabel van TV of radio	H	
--	---	--

Kasten

Repareren of vervangen van het interieur van vaste kasten (ook buitenkasten): roedehouders, roede, plankdragers en kastplanken	H	
--	---	--

Keuken

Repareren of vervangen van grepen, plankdragers, kastplanken, ladegeleiders – keukenblok	H	
Onderhoud en herstel van aanrechtblok, keukenkastje en lades door slijtage bij normaal gebruik	V	

Kitvoegen

Repareren of vernieuwen van zowel binnen als buiten de woning gelegen (kit)voegen	V	
---	---	--

Kozijnen, ramen en deuren (binnen)

Reparatie en onderhoud van deurkrukken, sloten, scharnieren, raamuitzetters, raamboompjes en ventilatieroosters in de woning	H	
Onderhoud van hang- en sluitwerk deuren binnen	H	
Repareren of vervangen ramen, kozijnen en (binnen)deuren na open- of dichtwaaien	H	
Herstellen, onderhouden (draaiend en sluitend houden) en vervangen van beschadigde binnendeuren	H	
Repareren binnenkozijnen	H	
Vervangen van binnenruiten, ruiten van gemeenschappelijke ruimten	H	
Kleine reparaties en schilderen van (gevel)kozijnen, ramen en deuren in de woning	H	

Huurhuis Beheer

Financieel & Technisch Beheer



Kozijnen, ramen en deuren (buiten)

Kleine reparaties en dagelijks onderhoud aan kozijnen, ramen en deuren (buiten)	H	
Schoonmaken ruiten aan de buitenzijde	H	
Vervangen van balkonbeglazing en buitenruiten	H	
Vervangen van lichtkoepels en ruiten van gemeenschappelijke ruimten	V	
Onderhoud van bijbehorend hang- en sluitwerk deuren buiten	V	
Repareren of vernieuwen van kozijnen, ramen en deuren (inclusief hang- en sluitwerk) aan de buitenzijde bij schade als gevolg van normaal gebruik	V	

Kranen

Zie Sanitair

L

Lamp

Vervangen van (gloeilampen in de eigen woning	H	
Vervangen van lampen in de gemeenschappelijke ruimte	V	
Lichtpunt, lichtschakelaars en armatuur zie Elektra		

Lekkage

Reparatie daklekkage

Liften

Onderhoud, reparaties, keuringen en verhelpen van storingen lift. U kunt direct contact opnemen met het onderhoudsbedrijf	V	
---	---	--

O

Ongediertebestrijding

Het bestrijden van muizen, gewone mieren, muggen, wespen, vlooien en wandluizen	H	
Bestrijden van kakkerlakken, faraomieren, houtworm, kelderzwammen en wespennesten in of aan het woongebouw	V	

Huurhuis Beheer

Financieel & Technisch Beheer



P

Plafonds

Witten en herstellen plafonds (ook na waterschade; let op uw inboedelverzekering)	H	
---	---	--

R

Ramen Zie Kozijnen, ramen en deuren

S

Sanitair

Onderhouden, repareren, opnieuw bevestigen of vervangen van badkameraccessoires zoals planchet (plaatje onder spiegel), de wastafelspiegel, handdouche, doucheslang, glijstang, opsteekhaak, doucheputrooster	H	
Repareren of vervangen van onderdelen van closetpot en reservoir, zoals wc-bril, manchet/sok (aansluiting op de afvoer), afdichtingsringen, vlotter en drijver	H	
Repareren van kranen en kraanuitlopen en het vervangen van kraanleertjes en afsluitringen	H	
Vervangen, repareren en/of vastzetten van sanitair na schade of breuk veroorzaakt door huurder	H	
Vervangen van kranen (na beoordeling Verhuurder)	V	
Vervangen van sanitair zoals wastafels, fonteinbakje, lavet, ligbad, closetpot en reservoir (stortbak) inclusief trek- en drukapparatuur, indien eigendom Verhuurder (na beoordeling Verhuurder)	V	
Repareren of vervangen van gasleidingen en kranen voor zover deze standaard tot de woning behoren	V	

Schilderwerk

Schilderen van radiatoren en leidingen (in overleg met Verhuurder)	H	
Schilderwerk binnen de woning van bijvoorbeeld plafonds, wanden en al het houtwerk (ook de binnenzijde van de buitenkozijnen en ramen)	H	
Schilderwerk van schutting en binnenzijde van zolderberging, boxberging, balkonkast en schuur	H	
Schilder- en lakwerk aan de buitenzijde van de woning	V	

Huurhuis Beheer

Financieel & Technisch Beheer



Kleine reparaties en schilderen van (gevel)kozijnen, ramen en deuren in de woning	H	
---	---	--

Schoonhouden en glazenwassen

Alle schoonmaakwerkzaamheden zowel binnen als buiten de woning	H	
Schoonmaken of glazenwassen van de gemeenschappelijke ruimten zoals hal, portiek, trapportaal, galerij en berginggang	H	

Schoorsteen en kanalen

Vegen van schoorstenen	H	
Repareren of vervangen van schoorstenen, ventilatiekanalen en rookgasafvoerkanalen (inclusief roetschuiven en nisbussen)	V	

Schotelantenne

Schotelantenne eigendom huurder	H	
Schotelantenne eigendom Verhuurder	V	

Schutting

Zie Groenvoorziening, bestrating en tuinonderhoud

Sleutels

Vervangen van zoekgeraakte, gestolen of afgebroken sleutels of bij laten maken van extra sleutels	H	
Vervangen van slot of cilinder ten gevolge van beschadiging of verlies van sleutels	H	

Stuc- en tegelwerk

Repareren van kleine beschadigingen en krimpnamen aan het stucwerk van wanden en plafonds	H	
Repareren van loslatend en ernstig beschadigd stucwerk van wanden en plafonds (niet veroorzaakt door huurder)	V	
Vervangen of vastzetten van loslatend of doorslaand tegelwerk dat standaard tot de woning behoort	V	

Huurhuis Beheer

Financieel & Technisch Beheer



Telefoonaansluiting

Aanvraag, aanleg, aansluiting en reparatie telefoonaansluiting	H	
--	---	--

Tochtprofiel

Onderhoud of vervanging van versleten tochtprofielen en tochtstrippen indien aangebracht door Verhuurder	H	
--	---	--

Trappen

(Kleine) reparaties aan (vlizo) trappen en leuningens als deze standaard tot de woning behoren	H	
Gangbaar houden van vlizotrappen	H	
Onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk van een vlizotrap	H	
Repareren of vervangen van (vlizo) trappen en leuningens als deze standaard tot de woning behoren	V	

Tuinen

Zie Groenvoorziening, bestrating en tuinonderhoud

V

Vensterbanken

Onderhoud en reparatie van vensterbanken (binnen de woning)	H	
---	---	--

Ventilatie algemeen

Het schoonhouden van direct in de ramen of de gevel opgenomen ventilatieroosters alsmede schoonhouden overige ventilatieroosters	H	
Het herstellen of vernieuwen van direct in de ramen of de gevel opgenomen ventilatieroosters	V	
Warmte terug win (WTW) Afzuig- en/of aanvoerventielen schoonmaken	H	
Onderhoud mechanische ventilatiebox of WTW-unit	V	SA
Vervangen filters WTW bij onderhoudsbeurt	V	
WTW filters regelmatig schoonmaken en tussentijds vervangen	H	
Suskast met filter onderhoud en schoonmaken	H	

Huurhuis Beheer

Financieel & Technisch Beheer



Verlichting

Zie Lamp

Vloeren en tegels

Repareren of vervangen van tegels of vloeren (binnen en buiten) die door toedoen van de huurder zijn beschadigd	H	
Onderhoud en reparatie van tegels (binnen en buiten) aangebracht door de huurder	H	
Repareren of vervangen van vloerbalken, vloerdelen en alles wat tot de vloerconstructie behoort	V	

W

Wasmachine

Onderhoud en reparatie wasmachineaansluiting en -afvoer	H	
Wasmachineschakelaar zie Elektra		
Wasmachineafvoer verstopping zie Afvoeren		

Wastafel

Zie Sanitair

Waterleidingen

Ontdooien, repareren of vervangen van bevroren leidingen en installaties en herstel gevolgschade, als de huurder onvoldoende maatregelen genomen heeft om bevroering te voorkomen	H	
Repareren of vervangen van waterleidingen die standaard tot de woning behoren	V	

Warmte terug win (WTW)

Zie Ventilatie algemeen