

Infoblad

Het onderhouds-ABC

Een van de voordelen van een huurwoning is dat de verantwoordelijkheid voor het onderhoud aan de woning voor een groot deel bij de verhuurder ligt. Toch zijn er nog enkele (dagelijkse) onderhoudsklusjes waarvoor u zelf verantwoordelijk bent. In dit onderhouds-ABC leest u precies welke dat zijn.

In de eerste kolom (ieder1) ziet u welk groot onderhoud woonbedrijf ieder1 uitvoert. In de tweede kolom (Huurder) staan het klein onderhoud en de reparaties waarvoor u als huurder verantwoordelijk bent. Als u het Servicepakket heeft afgesloten dan neemt woonbedrijf ieder1 u een heel aantal klussen uit handen. Welke klussen dat zijn, ziet u in de derde kolom (Servicepakket). Tot slot ziet u in de vierde kolom (Per geval bekeken) reparaties en onderhoud staan waarbij woonbedrijf ieder1 samen met u gaat onderzoeken wat er precies moet gebeuren en wie er voor verantwoordelijk is.

Onderhouds-ABC	Omschrijving van de werkzaamheden	Wie betaalt de kosten?			
		ieder1	huurder	service-pakket	per geval bekeken
A Aanpassingen voor gehandicapten	Klein dagelijks onderhoud van b.v. douchezitjes, beugels of antisliptegels (WMO)				●
	Onderhoud van b.v. trapliften, deuropeners en andere installaties (WMO)				●
Aanrecht	Herstel van het aanrechtblok, keukenkastjes en laden	●			
	Scharnieren en sluitingen van deurtjes, geleiders van laden, bijstellen smeren of vervangen		●	●	
	Herstel als gevolg van niet tijdig gemelde lekkage, gebrekkige ventilatie en te zware belasting van de laden		●		
	Vervanging keukenblok				●
	Aanrechtblad, beschadigingen als gevolg van onoordeelkundig gebruik		●		
	Kit, zie kitvoegen				
Afvoeren	Ontstoppen van afvoeren van gootsteen, toilet, douche, wasmachine en regenwater tot erfgrans		●	●	
	Ontstoppen / schoonmaken van sifons onder gootstenen en wastafels		●	●	
	Herstellen toegankelijke afvoerleidingen binnen de woning (voor zover aangebracht door woonbedrijf ieder1)	●			
	Herstellen afgetimmerde en ingestorte afvoerleidingen binnen de woning (voor zover aangebracht door woonbedrijf ieder1)	●			
	Onderhoud en reparaties van verzakte en/of gebroken rioleringen en huisaansluitingen	●			

Onderhouds-ABC	Omschrijving van de werkzaamheden	Wie betaalt de kosten?			
		ieder1	huurder	service-pakket	per geval bekeken
Afzuigkap (onderhoud, geen vervanging)	Eigendom woonbedrijf ieder1 en welke niet onder onderhoudscontract vallen (excl. lampen)	●			
	Eigendom huurder		●		
B Behang	Behangwerk		●		
Bel	Reparatie en vervanging individuele deurbel en belinstallatie (elektrisch en mechanisch)		●	●	
	Reparatie gemeenschappelijke belinstallatie. (geen vervanging van complete bellentableaus of spreek-luisterverbinding)	●			
	Reparatie elektrische deuropener; intercom (geen vervanging)	●			
Bestrating	Door woonbedrijf ieder1 gemetselde stoepen bij voor- en achterdeur	●			
	Het herstellen van verzakte bestrating van het terras en het pad van de woning naar de berging (eigendom woonbedrijf ieder1)	●			
	Herstel gemeenschappelijke paden (≤ 1m ²)	●			
	Grondwerk, ophogen, onderhoud tuin en beplanting, bomen rooien				●
	Onderhoud terras/paden eigendom huurder		●		
Bestrijding ongedierte	Zie ongedierte				
Bevriezing	Schade door bevriezing		●		
Bliksembeveiliging	Bliksem beveiligingsinstallaties	●			
Brievenbussen	Hang- en sluitwerk brievenbuskast/postkast herstellen of vervangen		●		
	Brievenbuskast/postkast herstellen	●			
	Brievenbuskast/postkast vervangen				●
	Brievenbus(klep) in voordeur herstellen of vervangen	●			
C Centrale antenne	Zie kabelnet				
Closet	Zie WC				
CV-installatie	Stringen aan CV-installatie	●			
	Schoonmaak ketel	●			
	Rookgasafvoer cv-ketel (indien geen schoorsteenkanaal)	●			
	Rookgasafvoer geiser		●		
	Stringen aan gemeenschappelijke cv-ketels; incl. radiatoren, kranen en leidingen	●			
	Leidingen, radiatoren, kranen en thermostaat	●			
	Stringen als gevolg van nalatigheid (zoals het niet tijdig bijvullen, ontluchten en aansteken van de waakvlam); niet opvolgen van gebruiksaanwijzing		●		
	Ontluchten/bijvullen		●		
Bevriezing van cv-installatie, inclusief herstelschade		●			

Onderhouds-ABC	Omschrijving van de werkzaamheden	Wie betaalt de kosten?			
		ieder1	huurder	service-pakket	per geval bekeken
D Dak	Incidentele reparatie dakbedekking	●			
	Vervanging bitumineuze daken				●
	Enkele dakpan(nen), vervangen wegens breuk (Geen hele dakvlakken wegens structurele slijtage of storm)	●			
	Reparatie dakramen, dakkapel (indien eigendom van woonbedrijf ieder1)	●			
Dakgoten	Dakgoten schoonhouden			●	●
	Dakgoot schoonmaken incidenteel na overlast		●	●	
	Gootconstructie (kleine reparaties)	●			
	Gootconstructie (grootschalige reparaties, vervangingen)				●
	Lekkage dakgoot + herstel hemelwaterafvoer	●			
Deurdrangers	Reparatie + vervanging drangers op deuren gemeenschappelijke ruimte (indien aangebracht door woonbedrijf ieder1)	●			
Deuren	Buiten: klemmende deuren	●			
	Binnen: klemmende deuren		●	●	
	Automatische deuren en deuropeners				●
	Stofdorpels, vastzetten loszittende stofdorpel		●	●	
	Stofdorpels, aanbrengen ontbrekende stofdorpel		●		
Douche	Repareren, opnieuw bevestigen of vervangen van:				
	→ Handdouche, doucheslang en kraanuitlopen		●	●	
	→ Douche-opsteek of -glijstang		●	●	
	→ Thermostatische mengkranen		●	●	
	→ Zeepbakjes		●	●	
	→ Kranen		●	●	
	→ Planchet		●	●	
	→ Spiegels (indien kapot of gebroken)		●		
	Complete doucheverbeteringen				●
Ontstoppen (zie afvoer)					

Onderhouds-ABC	Omschrijving van de werkzaamheden	Wie betaalt de kosten?				
		ieder1	huurder	service-pakket	per geval bekeken	
E	Elektra	Reparatie bedrading; m.u.v. de door de huurder aangebrachte veranderingen	•			
		Reparatie en vervanging schakelaars en stopcontacten		•	•	
		Reparatie en vervanging schakelaars en stopcontacten in gemeenschappelijke ruimte	•			
		Smeltzekeringen (stoppen) en houders		•		
		Vervangen groepenkast				•
		Uitbreiden groepenkast		•		
		Elektrameter	netbeheerder			
		Reparatie aarding	•			
		Vervanging aardlekschakelaar	•			
		Vervangen lampen		•		
		Vervangen lampen in gemeenschappelijk ruimten	•			
		Schade door kortsluiting bij lampen en elektrische apparaten of overbelasting		•		
		Collectieve ventilatiesystemen, ventilatoren en motorloze afzuigkappen voor zover eigendom van woonbedrijf ieder1	•			
		Mechanische afzuigkap, ventilator- mech. luchtafvoer, indien eigendom van woonbedrijf ieder1 en welke niet binnen het onderhoudscontract vallen	•			
		Erfafscheiding	Repareren van perceelafscheidingen geplaatst door woonbedrijf ieder1 (inclusief poorten en hekken)	•		
Werkzaamheden aan tuinafscheiding geplaatst door huurder			•			
Repareren van privacy-schotten geplaatst door woonbedrijf ieder1	•					
Repareren van muur aan woning (kleine reparaties)	•					
Werkzaamheden aan waslijnen en palen/droogmolens			•			
F	Fonteintjes	Zie wastafels				
G	Galerij	Galerij-balkonvloer en plafondbewerking ter bescherming van beton				•
Gasinstallatie	Gasleiding: hoofdleiding t/m gasmeter	netbeheerder				
	Hoofdkraan	netbeheerder				
	Reparatie gasleiding vanaf gasmeter, indien aangebracht door woonbedrijf ieder1	•				
	Reparatie + vervanging gaskransen	•				
	Herstellen toegankelijke gasleidingen binnen de woning (voor zover aangebracht door woonbedrijf ieder1)	•				
	Herstellen afgetimmerde en ingestorte gasleidingen binnen de woning (voor zover aangebracht door woonbedrijf ieder1)	•				

Onderhouds-ABC	Omschrijving van de werkzaamheden	Wie betaalt de kosten?			
		iederl	huurder	service-pakket	per geval bekeken
Gevel	Onderhoud aan de buitengevel, zoals schilderwerk en grootschalig herstel van voegwerk				●
	Klein, incidenteel herstel van metsel- /stuc- /voegwerk (≤ 1 m2)	●			
	Glasbreuk buiten en binnen		●	●	
	Glas in gemeenschappelijke ruimte	●			
Glas	Reparatie en vervanging			●	
Gootsteen	Zie aanrecht/afvoer				
Groenvoorziening	Onderhoud en aanleg van gemeenschappelijke tuinen	●			
	Onderhoud en aanleg van privé tuinen		●		
	Bij gevaarlijke of hinderlijke situaties moet de huurder de bomen kappen Hiervoor moet een vergunning worden aangevraagd bij de gemeente		●		
H Hang- en sluitwerk	Op verzoek toegang verschaffen tot woning (bijv. zoekraken van huissleutel)		●		
	Vervanging van slot of cilinder ten gevolge van beschadiging of verlies van huissleutel		●		
	Leveren (extra) sleutels		●		
	Reparatie/vervanging van deurkrukken, sloten, scharnieren, raamuitzetters, raamboompjes en ventilatieroosters in de woning				●
	Idem in gemeenschappelijke ruimte		●	●	
	Reparatie/vervanging van deurkrukken, sloten, scharnieren van buitendeuren	●	●	●	
	Vervangen stootdoppen		●	●	
	Reparatie + vervanging hang- en sluitwerk van vlizotrap	●			
I Inbraak	Herstel van beschadigingen aan toegangsdeuren of ramen ten gevolge van inbraak		●		
	Indien het aangifteformulier door de huurder wordt overlegd bij woonbedrijf iederl, worden de kosten op de verzekering van woonbedrijf iederl verhaald in plaats van op de huurder	●			
Intercom	Zie bel				
K Kabelnet	Storingen aan leidingen en aansluitdoos van radio of TV		netbeheerder		
Kasten	Losstaande (zwerf)kasten zijn altijd eigendom bewoner		●		
Keukenblok	Zie aanrecht				
Kitvoegen	Kitvoegen in gevels herstellen of vervangen bij individuele gebreken	●			
	Kitvoegen in galerij-balkonvloer herstellen of vervangen bij individuele gebreken	●			
	Kitvoegen in douche en toilet herstellen of vervangen bij individuele gebreken	●			
	Kitvoegen aanrecht herstellen of vervangen bij individuele gebreken	●			

Onderhouds-ABC	Omschrijving van de werkzaamheden	Wie betaalt de kosten?			
		ieder1	huurder	service-pakket	per geval bekeken
Kozijnen	Repareren klemmende ramen buitenkozijnen en deuren (inclusief hang- en sluitwerk)	●			
	Incidentele herstelling van lekkage van kozijnen en ramen	●			
	Herstellen stormschade, uitgewaaide ramen (inclusief hang- en sluitwerk)		●		
	Herstellen houtrot buitenkozijnen				●
	Repareren van binnenkozijnen en deuren	●			
	Vernieuwen van binnenkozijnen en deuren				●
	Schilderen en onderhoud van de binnenzijde van de buitenkozijnen, ramen en deuren		●		
	Idem van binnenkozijnen, ramen en deuren		●		
	Kieren / naden dichtn langs ramen en deuren	●			
Kranen	Onderhoud en reparatie van tapkranen, stopkranen, mengkranen en hoofdkranen		●	●	
	Vervangen van kranen		●		
L Lekkage	Aan gootsteen- of wastafelafvoer:				
	→ tot en met sifon (zwanenhals)		●	●	
	→ vanaf de sifon		●	●	
	Zie dakgoten, douche, wc, waterleiding.				
Leuning	Zie trappen				
Liften	Onderhoud en verhelpen van storingen	●			
Luchtroosters	Zie roosters				
M Mengkranen	Zie kranen				
N Naamplaatje	Bij voordeur of brievenbus				●
	Bij gestapelde bouw / postkasten				●
O Ongedierte	Bestrijden en verdelgen van:				
	→ wespen	●			
	→ kakkerlakken in de woning		●		
	→ ratten		gemeente		
	→ ongedierte dat constructie van woning aantast (houtworm, boktor)				●
Ontluchten	Zie CV-installatie				
Ontstoppen	Zie afvoer				
P Paden	Zie bestrating				
Plafonds	Herstellen doorhangende systeemplafonds	●			
	Beschadigde gipsplafonds, zie stucwerk				
Plavuizen	Zie vloeren				

Onderhouds-ABC	Omschrijving van de werkzaamheden	Wie betaalt de kosten?				
		ieder1	huurder	service-pakket	per geval bekeken	
R	Plinten	Aanbrengen of herstellen van plinten (voor zover eigendom woonbedrijf ieder1)		●	●	
		Vastzetten loszittende plinten (voor zover eigendom woonbedrijf ieder1)		●	●	
	Radiatoren	Zie CV-installatie				
	Ramen	Zie glas, kozijnen				
	Regenpijp	Ontstoppen		●	●	
		Repareren van de hemelwater afvoer	●			
	Riolering	Zie afvoeren				
	Rookmelder	Vervangen (batterij) rookmelder zonder sticker van Salverda		●		
	Roosters	Vervangen (batterij) rookmelder voorzien van sticker van Salverda, binnen 10 jaar na plaatsing	●			
		Repareren of vervangen van:				
→ ventilatieroosters niet in glas opgenomen			●	●		
→ overige roosters zoals plafondroosters in keuken en doucheruimte			●	●		
Schoonhouden van alle aanwezige roosters			●			
S	Sanitair	Zie douche, wastafels, WC				
	Scharnieren	Zie hang- en sluitwerk				
	Schilderwerk	Buitenschilder- en lakwerk				●
		Binnenschilder- en lakwerk, sausen, witten en behangen		●		
		Schilderwerk in gemeenschappelijke ruimte				●
		Schuttingen en privacyschotten in de tuin		●		
		Na herstel- of andere werkzaamheden moet de huurder zelf schilderen en/of behangen		●		
	Schoonhouden	Trappenhuis van portiekflat				●
		Schoonmaken woning en aangehoorigheden		●		
		Graffiti verwijderen				●
Schoorsteen	Reparatie werkzaamheden aan de schoorstenen, rookgasafvoer en ventilatiekanalen	●				
	Schoorsteenmantel	●				
	Schoorsteen- en ventilatiekanaal vegen		●			
Schutting	Zie erf afscheiding, schilderwerk					
Sifons	Schoonhouden, ontstoppen zie afvoeren					
	Vervangen		●	●		
Sleutels	Zie hang- en sluitwerk					
Sloten	Zie hang- en sluitwerk					
Spiegels	Vervangen van kapotte/gebroken spiegels		●			

Onderhouds-ABC	Omschrijving van de werkzaamheden	Wie betaalt de kosten?			
		ieder1	huurder	service-pakket	per geval bekeken
Stank	Afhandeling van stankproblemen afhankelijk van oorzaak van de klacht:				
	→ als gevolg van storing, zie betreffende reden, afvoeren, sifons, ventilatie				●
	→ als gevolg van structurele bouwkundige gebreken				●
Stopcontacten	Zie elektra				
Stortbak	Zie WC				
Stortkoker	Schoonmaken en ontstoppen stortkokers	●			
Stucwerk	Repareren van beschadigingen aan stucwerk van wanden en plafonds				●
	Stucen van gehele wanden/plafonds				●
Tegels	Reparatie/vervangen enkele stuks wand-, vloer- en vensterbanktegels in de woning en gemeenschappelijke ruimte. Een enkel loszittende tegel met scheurtjes die geen lekkage veroorzaakt, wordt niet vervangen Tegels die niet meer leverbaar zijn, worden indien noodzakelijk, vervangen door de best bijpassende tegel.(Indien eigendom woonbedrijf ieder1)	●			
	Werkzaamheden aan door de huurder aangebrachte tegels		●		
Tochtstrips	Vervangen van bestaande tochtstrippen (geen toevoegingen)		●		
Toilet	Zie WC				
Trappen	Repareren trappen en leuningën buiten de woning (algemene ruimte)	●			
	Repareren krakende trap(treden)	●			
	Vastzetten loszittende trap treden en stootborden	●			
	Schilderen en beitsen van trappen binnen de woning		●		
	Schilderen en beitsen van trappen buiten de woning				●
	Repareren van trapleuningen en traphekken binnen de woning		●	●	
	Schoonmaken trappen buiten woning; zie schoonhouden				
Tuinen	Zie bestrating, erf afscheiding en groenvoorziening				
Veiligheidsinstallaties	Reparatie alarminstallaties, voor zover eigendom woonbedrijf ieder1	●			
Ventilatie	Zie elektra, roosters, schoorsteen				
Vensterbanken	Vastzetten loszittende houten en kunststoffen vensterbanken		●		
	Vervangen en aanbrengen vensterbanken				●
	Betegelde vensterbanken; zie tegels				
Vloeren	Verwijderen (+ terugplaatsen) van vloerbedekking (ook parketvloeren of plavuizen), noodzakelijk voor uitvoering van werkzaamheden of inspecties onder de vloer.				●
	Constructie/houten vloeren				●
	Vloerafwerking aangebracht door woonbedrijf ieder1 (cementdekvloeren)	●			
	Vloerafwerking, gelegd door de huurder		●		
	Repareren en vervangen vloerluiken	●			
	Herstel na beschadigingen bijvoorbeeld door lijmresten		●		

Onderhouds-ABC	Omschrijving van de werkzaamheden	Wie betaalt de kosten?			
		iederl	huurder	service-pakket	per geval bekeken
Vocht	Afhandeling van vochtproblemen afhankelijk van oorzaak van de klacht:				
	→ als gevolg van storing, zie betreffende reden, dak, dakgoten, kitvoegen, afvoeren				●
	→ als gevolg van structurele bouwkundige gebreken	●			
Wandafwerking	Zie behang, stucwerk en tegels				
	Vinyl wandafwerkingen douches repareren	●			
Warmwater	Zie cv-installatie				
Wastafel	Repareren en eventueel opnieuw bevestigen van wastafel/fonteintje met toebehoren		●		
	Vervanging van wastafel/fonteintje met toebehoren				●
Waterleiding	Hoofdleiding tot en met de hoofdkraan	netbeheerder			
	Reparatie leiding vanaf de hoofdkraan	●			
	Indien aangelegd door de huurder		●		
	Ontdooien/herstel van schade ten gevolge van bevriezing		●		
	Herstellen toegankelijke leidingen binnen de woning (voor zover aangebracht door woonbedrijf iederl)	●			
	Herstellen afgetimmerde en ingestorte leidingen binnen de woning (voor zover aangebracht door woonbedrijf iederl)	●			
WC	Vervangen van closetpot				●
	Reparatie en vervangen van stortbak incl. drijver, vlotter, trek- en/of drukmechanisme		●	●	
	Repareren van lekkende closet- en stortbakaansluiting		●	●	
	Repareren en vervangen closetsok		●	●	
	Repareren en vervangen closetbril		●	●	

Bij schade of lekkages als gevolg van nalatigheid moet u uw eigen inboedelverzekering inschakelen.