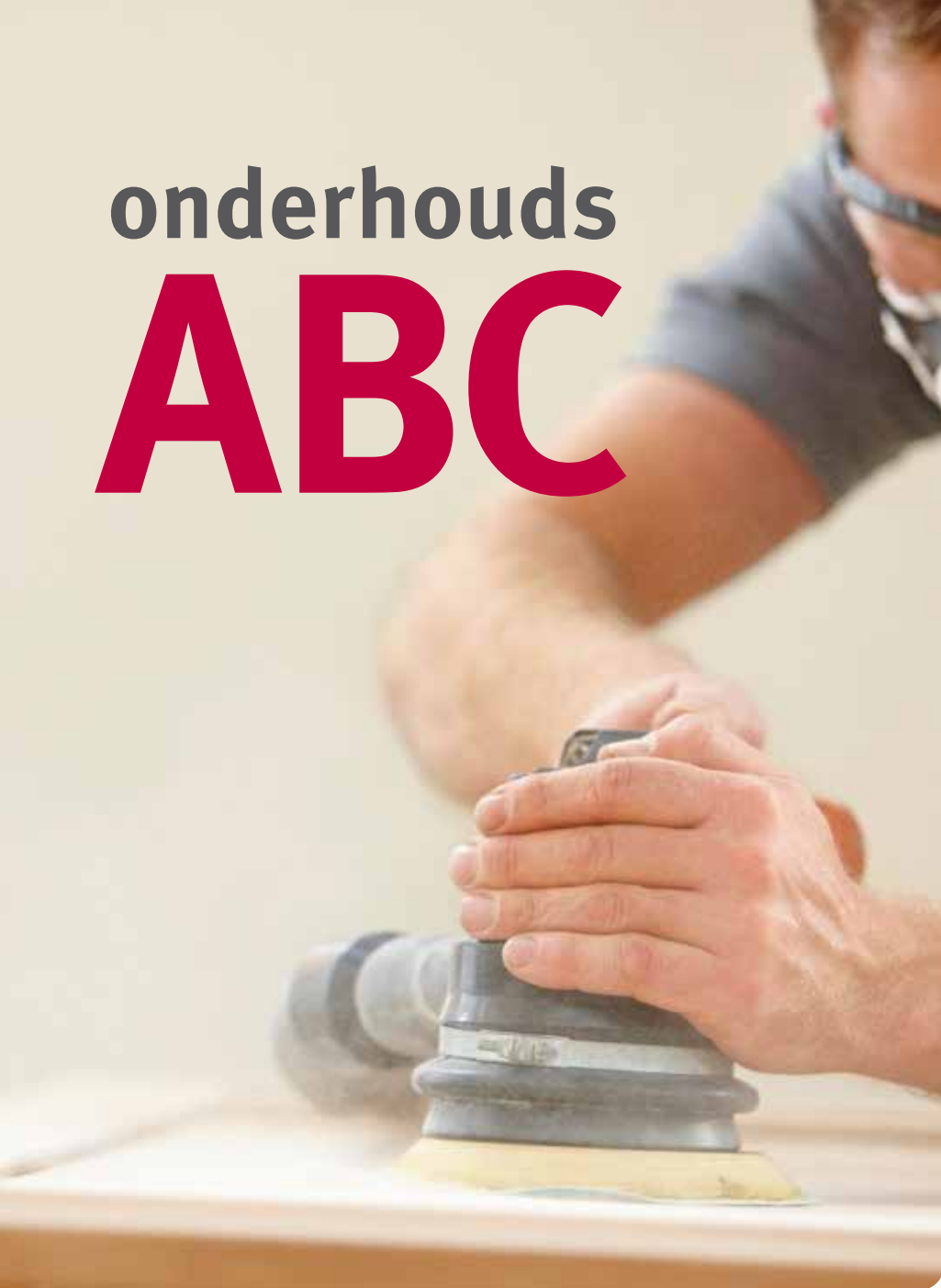


# onderhouds **ABC**



## colofon

© Woonwijze – april 2014

Aan de samenstelling van deze folder is de grootste zorg besteed door een zo nauwkeurig mogelijke verwerking van de beschikbare informatie. Toch maken wij een voorbehoud voor wijzigingen. Aan de inhoud kunnen derhalve géén rechten worden ontleend.

[www.woonwijze.nl](http://www.woonwijze.nl)

ontwerp FoURPAck ontwerpers, 's-Hertogenbosch  
[www.fourpack.nl](http://www.fourpack.nl)



# Het onderhoud van uw woning

*Om prettig te kunnen (blijven) wonen is het noodzakelijk om uw woning goed te onderhouden. Daarbij maken we verschil tussen klein en groot onderhoud. Denk bij klein onderhoud bijvoorbeeld aan het bijvullen van de cv-ketel, het vervangen van een kraanleertje of het schoonmaken van dakgoten. Groot onderhoud - de naam zegt het al - omvat zaken als het repareren van daken, het buitenschilderwerk of het vervangen van de keuken.*

## **Wie doet wat?**

Al het groot onderhoud is voor rekening van Woonwijze, het klein onderhoud verzorgt u in principe zelf. In dit boekje leest u wie wat doet bij onderhoud, reparatie, herstel of vervanging van zaken in en rondom uw woning.

## **Wat doet Woonwijze voor u?**

Als verhuurder zijn wij verantwoordelijk voor het groot onderhoud en betalen wij ook de kosten. Naast de hierboven genoemde voorbeelden kunt u bij groot onderhoud ook denken aan reparatie of vervanging van de cv-ketel, het opnieuw voegen van de buitengevel of het vervangen van buitendeuren bij slijtage. Eigenlijk allemaal zaken die ervoor zorgen dat u prettig en comfortabel in uw woning kunt wonen. In de lijst op de volgende pagina's kunt u zien welke werkzaamheden wij voor onze rekening nemen, welke u voor uw rekening neemt en welke werkzaamheden wij voor u uitvoeren. Het grootste deel van deze kosten is verrekend in de servicekosten. Over het groot onderhoud van uw woning en een deel van het onderhoud dat voor uw rekening komt, maar wij voor u uitvoeren, hoeft u zich dus geen zorgen te maken.

## **Wat doet u zelf?**

Er zijn onderhoudszaken die wij van u verwachten. Zo bent u verantwoordelijk voor



alle voorzieningen in of rondom de woning die u zelf (al dan niet) na goedkeuring van Woonwijze aangebracht heeft. Denk aan tuinverlichting of een zonnescerm. We noemen deze voorzieningen ZAV's, Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Het onderhoud hiervan of benodigde reparaties regelt u uiteraard zelf.

Ook eventuele kosten van reparaties die het gevolg zijn van vernieling of onjuist, ondeskundig of oneigenlijk gebruik zijn voor uw eigen rekening. Tot slot voert u zelf kleine onderhoudswerkzaamheden uit die horen bij het normaal gebruik van uw woning. Bijvoorbeeld het smeren van het hang-en-sluitwerk, het aanbrengen van tochtstrips of het vervangen van een kapotte lichtschakelaar. Al deze onderhoudszaken vindt u terug in de overzichtslijst in dit boekje.

### **Kosten van ongelijk**

In de overzichtslijst ziet u bij sommige werkzaamheden de term 'op kosten van ongelijk' staan, ook wel KVO genoemd. Dat betekent: de veroorzaker betaalt.

we zorgen ervoor  
dat u prettig en  
comfortabel in uw  
woning kunt wonen

Soms wordt pas na de herstelwerkzaamheden duidelijk wat de oorzaak is van de storing. Bijvoorbeeld: uw riolering is verstopt. Blijkt dat de verstopping is veroorzaakt door een hele rol toiletpapier, een luier of kattenbakkorrels, dan zullen de reparatiekosten aan u worden doorberekend. Is de oorzaak niet uw schuld, dan betaalt Woonwijze de rekening.

Een ander voorbeeld is wanneer de elektriciteit steeds uitvalt. Blijkt na onderzoek van de monteur dat bijvoorbeeld uw diepvries kortsluiting veroorzaakt, dan worden de gemaakte kosten aan u doorbelast. Ligt de oorzaak van de kortsluiting in de meterkast, dan betaalt Woonwijze de rekening. Bij het doorgeven van een dergelijke storing zal de aannemer u altijd op de hoogte stellen dat de reparatie geschiedt op basis van de 'kosten van ongelijk'.

### **Omschrijving werkzaamheden**

Hier kunt u eenvoudig aflezen wie wat doet. De kleur geeft aan wie wat doet:

- dit doet Woonwijze – dit onderhoud valt onder de verantwoordelijkheid van Woonwijze. U heeft hier géén omkijken naar.
- dit doet u zelf – voor dit onderhoud bent u als huurder verantwoordelijk.



# Overzichtlijst – wie doet wat?

## ALGEMEEN

- alle reparaties die het gevolg zijn van nalatigheid of onachtzaamheid van de bewoners of door onjuiste bewoning

## AANRECHT

- bijstellen van deuren en scharnieren

## AFVOERLEIDINGEN EN SIFONS

- kleine reparaties aan afvoer van wastafels, douche, gootsteen en wasmachine
- schoonhouden afvoer van wastafel, douche, gootsteen, en wasmachine
- verstoppingen algemeen (douche, gootsteen, riolering) (via servicekosten, op kosten van ongelijk)

## AFVOER HUISVUILEN (VUILSTORTKOKER)

- schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker en schoonhouden van de vuilnis containerruimte, voor zover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn (via servicekosten)

## AFWERKVLOER

- onderhouden van afwerkvloeren zoals tegels en linoleum

## BADKAMER

- onderhoud en vervangen van doucheslang, douchekop, opsteekpen en koppelstuk
- onderhoud doucheputrooster, planchet, spiegel en zeepbakje

## BEHANG

- behang in de gehele woning aanbrengen en verwijderen

#### **BEL**

- onderhoud en reparatie van bel en belinstallatie

#### **BESTRATING**

- onderhoud bestrating in de tuin
- onderhoud bestrating gemeenschappelijke paden en brandgangen
- schoonhouden gemeenschappelijke paden en brandgangen

#### **BESTRIJDING**

- bestrijding ongedierte (wespen, muizen, ratten et cetera)
- bestrijding houtworm et cetera

#### **BOMEN**

- snoeien en rooien

#### **BRIEVENBUS**

- herstel van brievenbus en postkasten

#### **BUITEN (TUIN, BESTRATING, BOMEN ETC.) ONDERHOUD AAN TUIN, ERF, OPRITTEN EN ERF- AFSCHEIDINGEN, ZODANIG DAT DEZE EEN VERZORGDE INDRUK MAKEN, ZOALS:**

- het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde
- het regelmatig maaien van het gras
- het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels
- vervangen van gebroken tegels
- regelmatig snoeien
- vervangen van dode beplanting
- vervangen van kapotte planken of onderdelen van houten erfafscheidingen
- rechtzetten en rechthouden van houten erfafscheidingen
- indien erfafscheiding is geveerd of gebeitst, het regelmatig verven of beitsen

#### **CENTRALE VERWARMING**

- onderhoud van installatie en storingen
- bijvullen, ontluichten en resetten



### **CLOSET**

- onderhouden en vernieuwen van de bril
- onderhoud, herstellen van de aansluitmanchet
- herstel van de closetpot en stortbak
- ontstoppen closetpot (via servicekosten, op kosten van ongelijk)

### **DAK EN DAKGOOT**

- herstel van dakbedekking, -doorvoeren, -goot, -ramen en -pannen
- schoonhouden van de dakgoot en hemelwater afvoeren

### **DEUREN**

- herstellen of vernieuwen van buitendeuren bij houtrot
- vervangen van glas in binnendeuren
- vastzetten en smeren van scharnieren en sloten
- schilderen van binnendeuren
- schilderen van de binnenkant buitendeuren
- schilderen van de buitenkant buitendeuren

**DOUCHE** zie *badkamer*

### **DREPELS**

- het vastzetten of vastschroeven van loszittende drempels

### **ELEKTRICITEIT**

- onderhoud van elektrische installatie (groepenkast en leidingen) (op kosten van ongelijk)
- onderhoud en vervangen van zekeringen, lampen
- vastzetten en vastschroeven van loszittende schakelaars en wandcontactdozen
- binnen bepaalde grenzen vervangen en vernieuwen van elektrische schakelaars en wandcontactdozen
- vervangen en vernieuwen van onderdelen van de buitenlamp
- vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in gemeenschappelijke (buiten-)ruimten (via servicekosten)

#### **ERFAFSCHIEDING**

- aanleggen en onderhouden van de tuin erfafscheiding (eigendom huurder)
- onderhoud en reparatie erfafscheiding (eigendom verhuurder)

#### **GAS**

- onderhoud gastechnische installatie (alles na de meter)
- onderhoud gas slang voor fornuis, geiser en gaskachel

#### **GRAFFITI**

- verwijderen van graffiti

#### **HANG- EN SLUITWERK**

- het gangbaar houden, regelmatig controleren van beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren van scharnieren en sloten van deuren, luiken en ramen
- het vastzetten en vastschroeven van loszittend hang- en sluitwerk van binnendeuren
- onderhoud aan hang- en sluitwerk buitendeur

#### **KRANEN**

- vervangen kraanleertjes en uitloop
- onderhoud; het gangbaar houden, regelmatig controleren van beweegbaarheid en zonodig oliën en smeren of ontkalken van kranen

■ Woonwijze   ■ huurder

al het groot onderhoud is  
voor rekening van Woonwijze



**LEIDING** zie *waterleiding*

**MECHANISCHE VENTILATIE**

- onderhoud van de installatie
- vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie
- schoonhouden van filters en roosters

**RAMEN**

- onderhoud ramen
- herstellen van ramen die bij een storm uitgewaaid zijn tenzij de huurder nalatig is geweest

**RUITEN**

- vervangen van gebroken ruiten binnen en buiten (hoogbouw via servicekosten)



#### **SANITAIR**

- vervangen beschadigde wastafelspiegel
- vervangen beschadigde wastafel en planchet
- vervangen beschadigde of zoekgeraakte zeepbakjes en houders
- vervangen beschadigde of zoekgeraakte closetrolhouder

#### **SCHILDEREN**

- witten van binnenmuren en plafonds, schilderen van het binnenhoutwerk en zo nodig het behangen van de binnenmuren
- voorbereidende werkzaamheden w.o. opvullen, plamuren en schuren van gaatjes, butsen en geringe kripscheuren
- buitenkant woning en berging

S

#### **SCHOONMAKEN**

- schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten (via servicekosten)
- schoonhouden van het privé gedeelte van de woonruimte (het gehuurde), w.o. de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen en - deurposten, het geleverde houtwerk en andere geleverde onderdelen voor zover deze voor de bewoner bereikbaar zijn (via servicekosten)

#### **SCHOORSTEEN**

- vegen van het kanaal (als regel eenmaal per jaar)

#### **SLEUTELS**

- nieuwe sleutel laten maken
- gevolgen van buitensluiting
- afgebroken sleutel in cilinder

#### **STUCWERK**

- herstellen stucwerk dat loskomt van de ondergrond
- herstellen stucwerk na beschadiging door klussen etc.

#### **TEGELS**

- repareren/vervangen wand- en vloertegels na beschadiging
- repareren/vervangen wand- en vloertegels die loskomen van de ondergrond

**TOILET** *zie closet*

#### **TRAPPEN**

- kleine reparaties zoals vastzetten van de trapleuning

**VENTILATIEROOSTERS** *zie mechanische ventilatie*

**VLIERINGTRAP**

- herstel en vervanging

**VLOEREN**

- onderhouden en herstel van vloerconstructies en dekvloeren
- toplaag afwerken voor vinyl en kurk e.d.
- verwijderen lijm- en foamresten

**WATERLEIDING**

- onderhoud technische installatie (= waterleiding)
- voorkomen kapot vriezen van leidingen, toestellen en watermeter
- reparatie aan waterleidingen vanwege bevroering

**WC** *zie closet*

**ZWERFVUIL**

- het regelmatig verwijderen van zwerfvuil



### **Reparatieverzoeken?**

bel 073 – 644 75 72

van 8:00 tot 16:30 uur

of mail naar:

service.denbosch@jansen-huybregts.nl

Voor spoedgevallen dag en nacht bereikbaar.

### **Politie**

0900 – 88 44

### **Alarmnummer**

112

### **CV installatie**

Van Delft Groep

073 – 518 66 66

### **Woonwijze**

Secretaris van Rooijstraat 17

5261 EP Vught

Postbus 2080

5260 CB Vught

### **Openingstijden**

maandag tot en met donderdag van

8:30 tot 17:00 uur

vrijdag van 8:30 tot 12:30 uur

t 073 – 656 23 82

f 073 – 656 27 60

info@woonwijze.nl

www.woonwijze.nl