

Onderhouds-ABC

Uw kraan lekt, de wanden moeten geschilderd worden, de deurbel werkt niet meer. Dit zijn allemaal voorbeelden van onderhoudsklussen waar u als huurder mee te maken kunt krijgen. Huurder en verhuurder hebben samen de zorg voor de woning. Niet altijd is het duidelijk wie verantwoordelijk is voor welk onderhoud. Dit onderhouds-ABC is bedoeld om hierin duidelijkheid te verschaffen. In veel gevallen is de woningstichting verantwoordelijk voor de uitvoering maar in enkele gevallen is het onderhoud voor u als huurder. In de volgende trefwoordenlijst kunt u per soort onderhoud zien wie verantwoordelijk is voor het onderhoud. Is een reparatie voor Woningstichting Heteren, dan kunt u dit door middel van een klachtenkaart melden. Spoedklachten kunt u telefonisch melden op het volgende nummer 026-4790490 (ook buiten kantoor tijden). Indien u vragen of opmerkingen heeft over dit onderhouds-ABC, kunt u deze schriftelijk melden bij Woningstichting Heteren.

A

Afvoer en riolering

- x Schoonhouden en ontstoppen, voorzover voor de huurder bereikbaar.
- x Repareren en vervangen van sifons of leidingen wanneer defect is veroorzaakt door de huurder (zoals verstopping). (Als u lid bent van het rioolfonds kunt u voor verstoppingen Installatiebedrijf Spiek & De Vries bellen. Indien de verstopping door u veroorzaakt is, krijgt u alsnog de rekening.)
- x Onderhoud en reparatie van de afvoer en riolering door andere oorzaken (zoals verzakking).

Afzuigkap (geplaatst door Woningstichting Heteren)

- x Onderhoud aan de afzuigkap.
- x Vervangen van lampen, het schoonmaken of vervangen van de filters en het uitwendig schoonmaken.

Afzuigkap (niet geplaatst door Woningstichting Heteren)

- x Onderhoud, schoonmaken, reparaties etc.

Antenne en schotelantenne

- x Voor het plaatsen van een (schotel)antenne aan de woning/berging heeft u vooraf schriftelijke toestemming van de woningstichting nodig.

B

Balkon en galerij

- x Schoonhouden, inclusief afvoerputjes.
- x Afscheidingen, balustraden en hekwerken repareren en vervangen.

Bel en intercom

- x Onderhouden en repareren van een gemeenschappelijke belinstallatie in een appartementencomplex. (Voor videofoon zie videofooninstallatie.)
- x Bel bij de voordeur van de woning of appartement.
- x Bedrading van de voordeurbel.
- x Vervangen van batterijen.

Bestrating

- x Onderhouden en ophogen van de bestrating in de tuin van de huurder.
- x Vervangen van gebroken tegels en verwijderen van onkruid.
- x Ophogen van de bestrating in eigendom van woningstichting, zoals gemeenschappelijke paden en parkeerplaatsen.

Boiler en/of geiser

- x Onderhouden van boilers en geiser die niet zijn geplaatst door de woningstichting.

Bomen, struiken en coniferen

- x Voorkomen dat bomen, struiken en coniferen te groot worden (ter beoordeling van Woningstichting Heteren), overlast veroorzaken en te dicht tegen de erfgrans staan.
- x Zorgen dat bomen, struiken en coniferen gezond blijven, geen ziektes oplopen, om schades aan woning en omgeving te voorkomen.
- x Het rooien van bomen en struiken bij mutatie of als de bomen te groot worden (ter beoordeling van Woningstichting Heteren).

Brandblusmiddelen

- x Brandslangen, alarminstallaties en brandblusapparatuur in gemeenschappelijke ruimten.

Brandgangen

- x Ophogen van ernstige verzakkingen.
- x Onderhouden en schoonmaken.

Brievenbus

- x In de voordeur en aan de straat.
- x In portieken en gemeenschappelijke ruimten.

Buitenverlichting

- x Onderhouden van de verlichting in gemeenschappelijke en openbare ruimten voor zover in beheer van de woningstichting.
- x Onderhouden van buitenverlichting in de tuin, deze verlichting wordt ook niet door de woningstichting geplaatst.

Burenbel

- x Storingen in het systeem.
- x Bijmaken van sleutels.
- x Verhelpen van storingen veroorzaakt door huurder (dit ter beoordeling van Woningstichting Heteren). U kunt deze zaken wel bij de woningstichting melden alleen zijn de kosten voor rekening van de huurder.

C

Centrale antenne

- x Onderhouden en repareren van kabelsnoeren en -aansluitingen in de woning.

Centrale verwarming

- x Geplaatst door de huurder.
- x Geplaatst door de woningstichting: voor onderhoud, lekkages en storingen.
- x Geplaatst door de woningstichting: voor bijvullen en ontlichten van de cv-installatie.
- x Schoonmaken en schilderen van de radiatoren (schilderen alleen in de oude kleur van de radiator).
- x Vervangen van de vulsleutel, ontluchtingsleutel en vulslang.
- x Herstel van schade die door goed huurderschap voorkomen had kunnen worden.

D

Dak

- x Onderhouden, repareren van daken (woning, schuur, berging etc.).
- x Vervangen van daken (woning, schuur, berging etc.).
- x Het schoonhouden van platte daken mosgroei en dergelijke.

Dakgoten en regenafvoer

- x Schoonhouden van de dakgoten en regenafvoer. (Als u lid bent van het dakgotenfonds wordt het eenmaal per jaar door Woningstichting Heteren gedaan).
- x Repareren en vervangen van de dakgoten en regenafvoer.

Dakraam (geplaatst door Woningstichting Heteren)

- x Onderhoud en reparatie.
- x Onderhouden (schilderen) van het houtwerk aan de binnenzijde van het dakraam.

Dakraam (niet geplaatst door Woningstichting Heteren)

- x Onderhoud en reparatie.

Deuren

- x Schilderwerk voor- en achterdeur (alleen buitenkant), onderhoud en vervanging bij houtrot.
- x Onderhouden van alle binnendeuren.
- x Vastzetten deurknoppen en drempels.
- x Schoonhouden van deurposten, drempels en kozijnen.

Deuren in gemeenschappelijke ruimten

- x Onderhouden, repareren en vervangen van elektrische deuren en drangers op toegangsdeuren van de woning.

Douche

- x Onderhouden en vervangen van het douchegarnituur (douchekop, slang, glijstang etc).
- x Vervanging van het douchegarnituur (douchekop, slang, glijstang etc) wegens veroudering (na minimaal 25 jaar en ter beoordeling van Woningstichting Heteren).
- x Schoonhouden en ontkalken van de doucheruimte.

E

Electriciteit

- x Onderhouden en vervangen van electriciteitsleidingen in de woning.
- x Onderhouden van de groepenkast.
- x Onderhouden en vervangen van lichtsakelaars, wandcontactdozen en andere aansluitingen in de woning als kabel/CAI en telefoon.
- x Storingen in de elektrische installatie in de woning door overbelasting of door een verkeerd gebruik door de huurder.
- x Vervangen van de automaten in de groepenkast.

Entreehal (en trappenhuis)

- x Alle voorkomende onderhoudswerkzaamheden aan liften, muren, deuren, verlichting en dergelijke in de entreehal en het trappenhuis van een flatgebouw of appartementencomplex.
- x Reguliere schoonmaakwerkzaamheden in alle gemeenschappelijke ruimten. (Wordt veelal betaald door de huurder in de vorm van servicekosten.)

F

Fundering

- x Onderhoud en herstel.

G

Gas

- x Onderhouden en vervangen van gasleidingen.
- x Onderhouden en vervangen van gasleidingen die door de huurder zijn aangebracht. (Hiervoor heeft u schriftelijke toestemming van de woningstichting nodig.)
- x Onderhouden en vervangen van het gaskraantje in keuken.

- x Onderhouden en vervangen van gasleidingen (ten behoeve van het kooktoestel).

Gevel

- x Onderhouden van de buitengevel, zoals het schilder- en voegwerk. (Met uitzondering van zelf aangebrachte voorzieningen.)
- x Schoonhouden van gevel en pui.

Graffiti

- x Verwijderen van graffiti.

H

Hang- en sluitwerk

- x Onderhouden, repareren en vervangen van sloten van binnendeuren.
- x Onderhouden en repareren (ook bij slijtage) van hang- en sluitwerk van binnendeuren (scharnieren, deurkrukken, raamkrukken en dergelijke).
- x Vervangen van sloten en hang- en sluitwerk van ramen en deuren in de buitengevel door normale slijtage.
- x Vervangen van sloten en hang- en sluitwerk van ramen en deuren in de buitengevel bij schade anders dan normale slijtage.
- x Vervangen van sloten bij verlies sleutel.

K

Kasten

- x Onderhouden en repareren van (inbouw)kasten.

Keuken

- x Vervangen van gehele keuken wegens veroudering (na minimaal 20 jaar en ter beoordeling van Woningstichting Heteren).
- x Scharnieren en sluitingen afstellen, laden smeren enz.
- x Vervangen stop van de gootsteen.

Kitvoegen

- x Herstellen van versleten kitvoegen.
- x Schoonhouden van kitvoegen.

Koekoek

- x Het onderhouden (leegscheppen e.d.) van de koekoek.

Kozijnen van ramen (buitenkant woning)

- x Onderhoud raamkozijnen, zoals schilderwerk en reparatie houtrot.
- x Onderhoud kunststof kozijnen.
- x Schoonhouden raamkozijnen.

Kozijnen van ramen (binnenkant woning)

- x Onderhoud raamkozijnen binnenkant woning, zoals schilderwerk en overig houtwerk.
- x Onderhoud kunststof kozijnen binnenkant woning.
- x Schoonhouden raamkozijnen.

Kozijnen van deuren (buitenkant woning)

- x Onderhoud deurkozijnen, zoals schilderwerk en reparatie houtrot.
- x Schoonhouden deurkozijnen.

Kozijnen van deuren (binnenkant woning)

- x Binnenschilderwerk deurkozijnen en overig houtwerk.
- x Schoonhouden deurkozijnen.

Kranen

- x Voorkomen van schade door bevriezing kranen en leidingen.
- x Onderhouden van kranen (zoals het vervangen van leertjes).
- x Het verwijderen van kalkaanslag op kranen en overig sanitair.
- x Repareren van kranen wegens slijtage of veroudering.
- x Vervangen van keukenkranen tijdens gehele keukenrenovatie.
- x Vervangen van kranen op badkamer of toilet tijdens gehele douche/toilet renovatie.

L

Laminaat

- x Plaatsen, onderhouden en verwijderen.
- x Het plaatsen van laminaat in appartementen dient schriftelijk aangevraagd te worden bij Woningstichting Heteren.

Lekkage

- x Lekkages in en rond de woning aan dak, gevel, radiator en dergelijke die door goed huurderschap voorkomen hadden kunnen worden. (Bijvoorbeeld door het tijdig melden van de lekkage).
- x Lekkages in andere gevallen.
- x Waterschade aan inboedel als gevolg van lekkage. (Waterschade wordt normaliter gedekt door uw brand- en inboedelverzekering, deze verzekering dient u zelf af te sluiten).

Lift en liftinstallatie

- x Onderhoud en reparatie.
- x Reguliere schoonmaak (de kosten hiervoor zitten in de servicekosten verwerkt).

M

Mechanische ventilatie

- x Onderhoud aan het ventilatiekanaal.
- x Vervangen van ventilatiefilters.
- x Schoonmaken van ventilatieroosters.
- x Repareren en vervangen ventilatieroosters.

O

Ongedierte

- x Bestrijden van boktorren en houtwormen.
- x Bestrijden van overig ongedierte.

Ontsmetting

- x Ontsmetten van (een deel van) de woning.

P

Parket

Zie vloeren.

Plafonds

- x Groot onderhoud aan het plafond in de woning.
- x Klein onderhoud aan plafonds, zoals witten en boorgaten dichtten.

Plavuizen

Zie vloeren.

R

Ramen

- x Vervangen van een kapotte ruit (als u lid bent van het glasfonds kunt u de Arnhemse Glasinzetterij bellen).
- x Repareren of vervangen van ramen die open hebben gestaan tijdens een storm.
- x Wassen en schoonhouden van ramen en kozijnen.

Rookmeld-installatie

- x Reparatie en vervanging, indien geleverd en geplaatst door de woningstichting.
- x Vervanging batterij.

S

Sanitair

- x Schoonhouden en ontkalken van sanitair.
- x Vervangen van sanitair, zoals wastafel, kranen, fonteintje, planchet, spiegel, toiletpot en stortbak wegens veroudering (na minimaal 25 jaar en ter beoordeling van Woningstichting Heteren).
- x Vervanging van het sanitair, zoals wastafel, kranen, fonteintje, planchet, spiegel, toiletpot stortbak wegens andere oorzaken.
- x Onderhoud en reparatie van toiletpot, stortbak en kranen.

Schilderwerk woning

- x Schilderwerk aan de buitenkant van de woning/appartement.
- x Schilderwerk aan de binnenkant van de woning/appartement.
- x Schilderwerk gemeenschappelijke ruimten.

Schilderwerk schuur

- x Schilderwerk aan de buitenkant (deur en ramen).
- x Schilderwerk aan de binnenkant.

Schilderwerk garage (geplaatst door of in eigendom van Woningstichting Heteren)

- x Schilderwerk aan de buitenkant (deur en ramen).
- x Schilderwerk aan de binnenkant.

Schilderwerk garage (niet geplaatst door of niet in eigendom van Woningstichting Heteren)

- x Schilderwerk aan de buitenkant (deur en ramen).
- x Schilderwerk aan de binnenkant.

Schoorsteen

- x Vegen van de schoorsteen.
- x Onderhoud en de vervanging van de kapjes.

Sleutels

- x Bij verlies, diefstal of beschadiging.

T

Tegelvloer

Zie vloeren.

Tegelwerk

- x Schoonmaken en onderhouden van wand- en vloertegels.
- x Repareren en vervangen van beschadigde wand- en vloertegels.
- x Herstellen van versleten kitvoegen.

Thermostaat (geplaatst door Woningstichting Heteren).

- x Onderhouden en vervangen.

Thermostaat (niet geplaatst door Woningstichting Heteren).

- x Onderhouden en vervangen

Tochtstrips

- x Vervangen van tochtstrips, indien aangebracht door de woningstichting.

Toilet

- x Onderhouden van toiletpot, stortbak, vlotter, sok en bevestigingen.
- x Vervanging sanitair bij veroudering (na minimaal 25 jaar en ter beoordeling van Woningstichting Heteren).
- x Onderhouden en vervangen closetrolhouder en toiletbril.

Trappen en leuning

- x Onderhouden en repareren van trappen en leuning als gevolg van slijtage.
- x Klein onderhoud aan trappen, leuning en zelfaangebrachte trapafwerkingen (zoals het vastzetten van de leuning, vloerbedekking aanbrengen/verwijderen, schilderen, etc.).

Tuinen

- x Tuin, tuinpad, terras onderhouden en/of ophogen.
- x Erfafscheidingen plaatsen, repareren, vervangen en verwijderen.
- x Aanleg oprit, toegangspad, terras en erfafscheiding bij nieuwbouw.
- x Vervangen gebroken tuintegels.

V

Vensterbank

- x Onderhouden en repareren.

Videfooninstallatie

- x Onderhouden en repareren.

Vlaggenstokhouder

- x Plaatsen, vervangen en verwijderen van een vlaggenstokhouder.

Vlizostrap

- x Onderhouden en repareren.

Vloeren

- x Onderhoud aan vloeren in gemeenschappelijke ruimten.
- x Repareren of vervangen van de vloerbedekking in de woning als gevolg van lekkage.
- x Egaliseren vloer, bijvoorbeeld na verwijderen plavuizen.
- x Repareren schade aan de betonvloer of houten vloer, niet (in)direct door bewoners veroorzaakt.
- x Repareren schade aan de betonvloer of houten vloer, veroorzaakt door de bewoner.
- x Repareren en vervangen vergane vloerbalken en houten vloerdelen.
Vloerbedekking dient los te liggen van de bestaande houten of betonnen vloer, dit zodat Woningstichting Heteren onderhoud aan de bestaande vloer kan uitvoeren.

Harde vloeren zoals parket, plavuizen en tegels.

- x Onderhouden en verwijderen.
Voor het leggen van harde vloeren heeft u schriftelijke toestemming van de woningstichting nodig.

W

Wanden

- x Onderhoud en reparatie van wanden in de woning, uitgezonderd grote scheuren als gevolg van zettingen.
- x Onderhoud en reparatie van wanden in gemeenschappelijke ruimten.
- x Herstellen van de wanden zodat deze glad worden opgeleverd bij het verlaten van de woning.

Warmtemeter

Zie thermostaat.

Wasmachine-aansluiting

- x Indien door woningstichting aangelegd.
- x Indien door de huurder aangelegd.

Waterleiding

- x Onderhouden en vervangen.
- x Voorkomen van bevriezing, herstel na bevriezing en/of schade.
- x Lekkende kranen, kraanleertjes.

Warmtepomp

- x Onderhoud en het verhelpen van storingen aan de warmtepomp en de balansventilatie.
- x Schade aan de warmtepomp en de balansventilatie die door goed huurderschap voorkomen had kunnen worden.

Waterschade

- x Waterschade wordt normaliter gedekt door uw brand- en inboedelverzekering (deze verzekering dient u zelf af te sluiten).

Z

Zonwering

- x Onderhoud en reparatie van zonwering, aangebracht door woningstichting.
- x Onderhoud en reparatie van door uzelf aangebrachte zonwering.
- x Gevelherstel na verwijdering van door uzelf aangebrachte zonwering.

ZAV (Zelf Aangebrachte Voorziening)

- x Al het onderhoud aan een Zelf Aangebrachte Voorziening is voor de huurder zelf, dit geldt ook voor lekkages en dergelijke.