

Onderhouds ABC

Groot onderhoud doet Vechtdal Wonen, kleine reparaties zijn voor de huurder. Wat precies onder kleine reparaties valt is beschreven in de wet in het Besluit Kleine Herstellingen (Burgerlijk Wetboek, boek 7).

Wie doet wat?

Om verwarring te voorkomen hebben we in dit Onderhouds ABC precies staan welke reparaties voor rekening van Vechtdal Wonen zijn en wat u als huurder zelf mag uitvoeren.

Achter de omschrijving van de werkzaamheden ziet u één of twee letters staan. Hieronder staat beschreven waar deze letters voor staan.

Letters	Omschrijving
V	De werkzaamheden zijn voor Vechtdal Wonen.
H	De werkzaamheden zijn voor uw rekening.
H + S	De werkzaamheden zijn voor uw rekening, maar worden door Vechtdal Wonen uitgevoerd als een Serviceabonnement is afgesloten.
H + R	De werkzaamheden zijn voor uw rekening, maar worden door Vechtdal Wonen uitgevoerd via de vaste servicekosten ontstopping riolering.
H + G	De werkzaamheden zijn voor uw rekening, maar worden door Vechtdal Wonen uitgevoerd via de vaste servicekosten glas.

Onderwerp	Omschrijving	Verhuurder of huurder	Service-abonnement Riool of glas
Algemeen	Onderhoud en reparaties als gevolg van nalatigheid, slordigheid, onvoldoende schoonhouden, ruwe bewoning, moedwillige vernieling of onjuist gebruik door de huurder.	H	
	Onderhoud en reparaties in of aan de woning als gevolg van slijtage door normaal gebruik, ouderdom, verzakking of bouwfouten, met uitzondering van onderstaande items.	V	
	Het op verzoek van Verhuurder in oorspronkelijke staat terugbrengen van niet goedgekeurde woningaanpassingen of verbouwingen.	H	
	Het onderhouden, herstellen, vervangen en eventueel verwijderen van door huurder aangebrachte voorzieningen.	H	
	Het verhelpen van storingen en gebreken veroorzaakt door voorzieningen/ apparatuur en/ of veranderingen, die door de huurder zelf zijn aangebracht.	H	
	Het onderhouden, herstellen, vervangen en eventueel verwijderen van voorzieningen waarvoor de huurder zich bij aanvang van de huur verantwoordelijk heeft gesteld door overname van de vorige huurder.	H	
Aanrecht	Zie keuken		
Afvoeren	Reparatie aan sifons en de afvoer van wastafel, douche, gootsteen, toiletfontein, wasmachine, centrale verwarmingsketel enzovoort.	V	
	Schoonmaken en schoonhouden van bereikbare delen van de afvoer of sifon (zwanenhals) van wastafel, douche, gootsteen, toiletfontein, wasmachine, afvoer, overstortleiding verwarmingsketel enzovoort.	H	
	Schoonmaken en schoonhouden van goten, dakafvoeren en regenpijpen van flat- en portiekwoningen.	V	
	Reparatie aan goten en hemelwaterafvoeren (regenpijp).	V	
	Schoonmaken en schoonhouden van bereikbare delen van de dak-/balkonafvoeren en goten.	H	S
	Ontstoppen van afvoer: zie Riolering.		
Afzuigkap	Repareren (en onderhouden) van door verhuurder aangebrachte afzuigkappen.	V	
	Schoonhouden en vervangen van filters in de afzuigkap.	H	

Onderwerp	Omschrijving	Verhuurder of huurder	Service-abonnement Riool of glas
	Vernieuwen van lampje in afzuigkap.	H	
Aansluitingen	Vernieuwen van kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken.	H	
Balkons en balkonschermen	Onderhoud en reparatie van balkons en balkonschermen.	V	
	Schoonhouden van balkons en balkonschermen voor zover redelijkerwijs bereikbaar.	H	
Behang	Verwijderen en aanbrengen van behang.	H	
Bel	Reparatie en vervangen van de deurbel.	H	S
	Onderhoud en reparatie van bel en installatie van bel bij gemeenschappelijk gebruik (appartementencomplex), inclusief huistelefoon, intercominstallatie en bellentableaus.	V	
Berging	Zie: Schuur en berging.		
Bergingsgangen	Zie: Gemeenschappelijke ruimten.		
Bestrating	Onderhouden en schoonhouden van bestrating in de tuin en van de paden die bij de woning horen.	H	
	Ophogen, reparatie en vernieuwing van bestrating in tuin die bij de woning hoort.	H	
	Schoonhouden van gemeenschappelijke paden.	H	
	Gladheidsbestrijding trottoir/galerij voor woning en achterpad.	H	
	Onderhouden van bestrating in gemeenschappelijke paden.	V	
	Beschikbaar stellen van zand (max. 2 m3 per jaar) voor het ophogen van bestrating. Exclusief eventuele bezorgkosten.	V	
	Herstellen van bestrating bij ernstige verzakking als gevolg van een gebroken riolering of hemelwaterafvoer.	V	
Boiler	Onderhoud, reparatie, vervanging van boiler die huurder zelf afneemt van een leverancier niet zijnde Verhuurder.	H	

Onderwerp	Omschrijving	Verhuurder of huurder	Service-abonnement Riool of glas
	Indien boiler eigendom is van Verhuurder.	V	
Bomen en struiken	Zie: Tuinen		
Bliksem beveiliging	Onderhoud en reparatie aan bliksembeveiliging.	V	
Brand beveiliging	Onderhoud aan brandblusmiddelen in de gemeenschappelijke ruimten.	V	
Brandgangen	Onderhoud van bestrating in brandgangen.	V	
	Schoonhouden en onkruidvrij houden van bestrating in brandgangen.	H	
	Vervangen en onderhouden openbare verlichting in brandgangen.	V	
Brandmelder	Zie: Rookmelder		
Brandschade	Herstel van de woning en de standaardvoorzieningen in en om de woning (opstal). Exclusief door eigen toedoen.	V	
	Herstel van inboedel, gevolgschade aan inboedel en zelf aangebrachte voorzieningen.	H	
Brievenbus	Onderhoud van de brievenbus en vernieuwen van kleine onderdelen, zoals briefplaat, slot of tochtborstel.	H	S
	Onderhoud en reparatie van de brievenbussen/postkasten in portieken en gemeenschappelijke ruimten.	V	
Buitentrap	Onderhoud en reparatie van de vaste buitentrap.	V	
Centrale verwarming en warmte installatie	Algemeen periodiek onderhoud, keuring, reparaties, oplossen van storingen bij normaal gebruik.	V	
	Bijvullen en ontluichten van de CV-installatie.	H	S
	Onderhoud en vervanging van vulslang, wartels, vullen ontluichtings sleutels. Niet bij verlies.	H	S
	Batterijen vervangen van de thermostaat.	H	
	Inregelen van de CV-installatie.	V	

Onderwerp	Omschrijving	Verhuurder of huurder	Service-abonnement Riool of glas
Dak	Onderhoud en reparatie van dakconstructie, dakbedekking en dakisolatie na normale slijtage of ten gevolge van storm.	V	
	Reparaties aan het dak als gevolg van het betreden van het dak door bewoner(s).	H	
Dakdoorvoeren	Onderhoud en reparaties van dakdoorvoeren ten behoeve van rookgasafvoer, ontluchtingspijp, ventilatieafvoer.	V	
Dakgoot	Zie: Afvoeren		
Dakramen	Onderhoud en reparatie van dakramen (buitenzijde).	V	
Deuren	Schilderen en reparatie van buitendeuren aan de buitenzijde.	V	
	Schilderen en reparatie van binnendeuren en de binnenkant van buitendeuren.	H	
	Reparatie van hang- en sluitwerk van binnendeuren.	H	S
Deurdranger	Onderhoud en reparatie van deurdrangers op toegangsdeuren in gemeenschappelijke ruimten.	V	
Deuropener	Onderhoud en reparatie van elektrische deuropeners. (Uitgezonderd WMO-voorzieningen).	V	
Dorpel	Onderhoud van buitendorpels.	V	
	Kleine reparaties aan binnendorpels zoals vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen.	V	
Douche	Zie: Sanitair		
Elektriciteit	Onderhoud en reparatie aan elektraleidingen, bedrading en groepenkasten.	V	
	Vervangen van smeltzekeringen (stoppen).	H	
	Reparaties, vastzetten en vervangen van elektriciteitsschakelaars, stopcontacten.	H	S
Erfafscheiding	Onderhouden en vervangen van delen van de houten erfafscheiding of schutting.	H	

Onderwerp	Omschrijving	Verhuurder of huurder	Service-abonnement Riool of glas
	Onderhoud en/of vervanging van erfafscheidingen op dakterrassen.	V	
Fundering	Onderhoud en herstel van funderingen.	V	
Galerij	Zie: Gemeenschappelijke ruimten		
Garage (huur)	Onderhoud en reparatie van vloeren, wanden, daken en draai- en kantelsysteem van garages in eigendom van Verhuurder.	V	
Gaskraan	Zie: Keuken		
Gasleiding	Onderhoud en reparatie van gasleidingen in de woning indien deze tot de standaard uitrusting van de woning behoren.	V	
Gemeen-schappelijke ruimten	Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen, voor zover niet in de servicekosten opgenomen.	H	
	Reparaties binnen gemeenschappelijke ruimten	V	
Gevel	Onderhoud aan de buitengevel zoals schilderwerk, herstel van houtrot, metsel- en voegwerk.	V	
Glas	Zie: Ruiten		
Gootsteen	Zie: Afvoeren		
Goten	Zie: Afvoeren		
Graffiti	Zie: Vandalisme		
Hagen	Zie: Tuinen		
Hang- en sluitwerk	Schoonhouden en smeren van deurkrukken, scharnieren, sloten, raamboompjes en dergelijke, voor hang- en sluitwerk van binnen- en buitendeuren en ramen.	H	
	Onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk van toegangsdeuren van gemeenschappelijke ruimten.	V	
	Vastzetten en vervanging van hang- en sluitwerk en sloten van binnendeuren en ramen.	H	S
	Reparatie en vervanging van afdekplaatjes, deurveren, plankendragers, stootdoppen, handgrepen en dergelijke.	H	S

Onderwerp	Omschrijving	Verhuurder of huurder	Service-abonnement Riool of glas
	Reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk en sloten van buitendeuren bij normale slijtage.	V	
	Aanbrengen en onderhoud van tochtwerende voorzieningen, zoals tochtstrips.	H	S
	Buitensluiting: u kunt hiervoor contact opnemen met Verhuurder. De kosten voor het oplossen van de buitensluiting en indien nodig het vervangen van de sloten worden in rekening gebracht bij de huurder.	H	
Hekken	Onderhoud en reparatie van hekken en hekwerk in gemeenschappelijke trappenhuizen of ten behoeve van gemeenschappelijk gebruik.	V	
Hemelwater afvoer	Zie: Afvoeren		
Huisnummering	Aanschaffen, plaatsen en onderhouden van huisnummering bij belbord, briefkast, voordeur, garagedeur en berging.	V	
Inbouw apparatuur	Zie: Keuken		
Inbraak schade	Schade aan de woning ten gevolge van een inbraak (een proces verbaal van aangifte bij politie is vereist).	V	
Intercom	Zie: Bel		
Keuken	Reparatie en vervanging van bovenkasten, keukenblok, aanrechtblad ten gevolge van slijtage bij normaal gebruik. Vervanging wordt planmatig uitgevoerd.	V	
	Bijstellen, smeren en herstel van scharnieren en sluitingen van deurtjes en laden, ladegeleiders en handgrepen.	H	S
	Reparatie aan vaatwasmachine aansluiting (indien meegehuurd).	H	S
	Reparatie en vervanging van meegehuurde inbouwapparatuur zoals elektrische kookplaat, afzuigkap, koelkast.	H	S
	Reparatie en vervanging van de gaskraan van de keuken.	V	
Kitvoegen	Repareren en vernieuwen	V	
Kozijnen	Schilderen, repareren en vervangen van ramen, buitendeuren en kozijnen aan de buitenzijde van de woning.	V	

Onderwerp	Omschrijving	Verhuurder of huurder	Service-abonnement Riool of glas
	Schilderen in de woning van ramen, deuren en kozijnen (inclusief de binnenzijde van de buitengevel kozijnen). Let op: kunststof of aluminium kozijnen mogen niet worden geschilderd. Ook mag in deze kozijnen niet worden geboord, geschroefd of gespijkerd.	H	
Kranen	Schoonhouden van kranen en mengkranen. Onder andere ontkalken.	H	
	Vervangen van leertjes, rozetten, knoppen en spindels van kranen en mengkranen.	H	S
	Vervangen van kranen bij normale slijtage.	V	
Kruipruimte	Het toegankelijk houden van de kruipruimte.	H	
Lekkage	Reparatie en lekkage van het dak.	V	
	Reparatie en lekkage aan leidingen.	V	
	Herstel waterschade inboedel (inboedelverzekering).	H	
	Herstel waterschade opstallen.	V	
	Herstellen van lekkage na vorstschade.	H	
Leuningen	Zie: Trappen		
Lift en liftinstallatie	Onderhoud, reparatie, keuringen en liftstoringen.	V	
Mechanische ventilatie	Onderhoud van unit, motor en filter.	V	
	Schoonhouden van de mechanische ventilatieventielen.	H	
	Vernieuwen van batterij in afstandsbediening voor mechanische plafondventilatie.	H	S
	Opnieuw inregelen van de mechanische ventilatieventielen wanneer deze ontregeld zijn.	H	S
Metselwerk	Onderhoud en reparatie van buitenmetselwerk.	V	
Naamplaatjes	Aanschaffen, plaatsen en onderhouden en verwijderen van naamplaatjes.	H	
	Het plaatsen van naamplaatjes op brievenbussen in de centrale entree bij aanvang van het huurcontract.	V	

Onderwerp	Omschrijving	Verhuurder of huurder	Service-abonnement Riool of glas
Ongedierte	Bestrijden van klein ongedierte (zoals muizen, vlooiën, mieren en luizen, zilversjes).	H	
	Bestrijden van wespen.	H	S
	Bestrijden van kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtworm.	V	
Ontstoppen	Zie: Afvoeren		
Paden	Zie: Bestrating		
Parkeergarage	Vervangen van de batterij in de afstandsbediening voor de parkeergarage.	H	
Plafonds	Sauzen van plafonds (inclusief schimmelwerend texten).	H	
	Kleine reparaties aan het plafond door bijvoorbeeld beschadiging, gaten, pluggen of kleine krimpseurtjes.	H	
	Onderhoud en grote reparaties aan het plafond, zoals loslatende gipsplaten en loslatend stucwerk.	V	
	Onderhoud en reparatie van plafonds in de gemeenschappelijke ruimten.	V	
Planchet	Zie: Sanitair		
Plinten	Repareren van plinten.	H	
	Vervangen van plinten.	V	
Ramen	Wassen en schoonhouden van ramen buiten (indien dit niet in de servicekosten is meegenomen).	H	
	Onderhouden en schoonhouden van ramen binnen.	H	
Radiatoren	Schilderen van radiatoren en leidingen.	H	S
Regenpijp	Zie: Afvoeren		
Riolering	Onderhouden, repareren en vervanging van riolering en putten.	V	
	Het legen van zink- en beerputten en septic tanks.	V	

Onderwerp	Omschrijving	Verhuurder of huurder	Service-abonnement Riool of glas
	Ontstopping van riolering.	H	R
	Schoonhouden van putjes, roosters, balkondoorroeren en dergelijke.	H	
Rookmelder	Het vervangen van de door verhuurder op het elektra aangesloten rookmelder.	V	
	Het vernieuwen van de batterij van de door verhuurder op het elektra aangesloten rookmelder.	V	
Ruiten	Het vervangen van gebroken ruiten binnen en buiten.	H	G
	Vervangen van isolatieglas bij lek/vocht.	V	
Sanitair	Vervangen van sanitair zoals wastafel, fontein, stortbak, toiletspot en sanitair toebehoren (in geval van ouderdom of slijtage in geval van normaal gebruik) als onderdeel van planmatig onderhoud.	V	
	Vervangen van doucheslang, handdouche, opsteekhaak/glijstang, spiegel, planchetten, dragers, spatschermen, kettingen, plugstoppen, zeepbakje, toiletrolhouder en toiletbril/deksel.	H	S
	Schoonhouden en ontkalken van sanitair en sanitair toebehoren.	H	
	Vervanging van vlotterkraan, vlotter, valpijp, hoekstopkraan, trekker of drukknop en toiletsok.	V	
Sauswerk	Sauzen van binnenmuren en plafonds.	H	
Schakelaars	Zie: Elektriciteit		
Scharnieren	Zie: Hang- en sluitwerk		
Schilderwerk	Schilderen aan de binnenzijde van de woning en in de berging.	H	
	Schilderen aan de buitenzijde van de woning en buitenzijde berging.	V	
	Schilderen van gemeenschappelijke ruimten.	V	
Schoorstenen	Reparatie van schoorstenen en ventilatiekanaal.	V	

Onderwerp	Omschrijving	Verhuurder of huurder	Service-abonnement Riool of glas
	Het vegen en schoonmaken van schoorstenen.	H	
Schuur en berging	Herstellen van vloeren.	V	
	Onderhouden van het dak van schuur of berging.	V	
Schutting	Zie: Erfafscheiding		
Sifon	Zie: Afvoeren		
Sleutels	Het laten maken van nieuwe sleutels of smarttags na het zoekraken of beschadigen.	H	
	Vervangen of bijmaken van sleutels of smarttags.	H	
Sloten	Zie: Hang- en sluitwerk		
Spiegels	Zie: Sanitair		
Stopcontacten en schakelaars	Zie: Elektriciteit		
Stucwerk (wand/plafond)	Reparatie van loszittend stucwerk (van ondergrond, spackwerk op plafonds en boven tegelwerk in badkamer en keuken).	V	
	Grote reparaties aan loszittend stucwerk.	V	
	Reparatie aan stucwerk als gevolg van beschadigingen, zoals gaten, pluggen, krimpscheuren.	H	
Stortbak	Zie: Sanitair		
Tegelwerk	Grote reparaties aan loszittend tegelwerk.	V	
	Reparatie aan tegelwerk als gevolg van beschadigingen, zoals gaten, pluggen, krimpscheuren.	V	
	Reparaties en vervanging van wand, vloer- en vensterbanktegels door slijtage of normaal gebruik.	V	
Terras	Zie: Bestrating		
Tochtstrippen	Zie: Hang- en sluitwerk		
Trappen	Herstellen en vervangen van binnentrappen en vlizotrappen.	V	

Onderwerp	Omschrijving	Verhuurder of huurder	Service-abonnement Riool of glas
	Onderhoud en reparatie van trappen en leuning in gemeenschappelijke ruimten en portieken.	V	
	Onderhoud en reparatie van leuning en leuninghouders in de woning.	V	
	Schoonhouden van trappen in gemeenschappelijke ruimten voor zover dit niet in de servicekosten opgenomen is.	H	
Tuinen	Onderhoud en de aanleg van tuinen, erven, erfafscheiding en opritten.	H	
	Egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde.	H	
	Beschikbaar stellen van zwarte grond voor het ophogen van de bestaande tuin.	V	
	Onderhoud aan gras, planten, struiken en hagen, snoeien en rooien van bomen en struiken en regelmatig verwijderen van onkruid.	H	
	Het vervangen van gebroken tegels.	H	
	Gemeenschappelijke groenvoorzieningen gestapelde bouw (deze kosten worden bij de huurder in rekening gebracht als servicekosten).	H	
Vandalisme	Herstelwerkzaamheden aan de woning en berging als ook het verwijderen van graffiti, mits proces-verbaal wordt overlegd.	V	
Ventilatie roosters	Het vervangen van ventilatieroosters.	H	S
	Schoonhouden van ventilatieroosters.	H	
Venster banken	Reparatie en vervanging van vensterbanken als gevolg van verval, slijtage en ouderdom.	V	
	Onderhoud en reparatie van vensterbanken.	V	
Verlichting	Onderhoud en vervanging van verlichting en armaturen in gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten.	V	
Vlaggenstok	Vervangen en vernieuwen van onderdelen van de vlaggenstokhouder.	H	
Vlizotrap	Zie: Trappen		

Onderwerp	Omschrijving	Verhuurder of huurder	Service-abonnement Riool of glas
Vloeren	Onderhouden en herstellen van de vloerconstructie.	V	
	Herstellen van de afwerkvloeren en houten vloerconstructie.	V	
	Het egaliseren van de vloer ten behoeve van het leggen van vloerbedekking.	H	
	Onderhoud en vervangen van vloeren in de gemeenschappelijke ruimten.	V	
Vlotter	Zie: Sanitair		
Vuil	Het verwijderen van zwerfvuil.	H	
	Schoonhouden van de vuilniscontainerruimte.	H	
Wanden	Sauzen of behangen van wanden.	H	
	Reparatie en onderhoud aan wanden in gemeenschappelijke ruimten.	V	
Warmtepomp	Onderhoud, reparatie en inregelen warmtepomp.	V	
Warmtemeter	Vervanging van kapotte warmtemeter (door Ista).	V	
Warmwater voorziening	Zie: Centrale verwarming		
Wasmachine aansluiting	Onderhoud en reparatie van de wasmachineaansluiting.	H	S
Wastafel	Zie: Sanitair		
Waterleiding	Voorkomen van bevriezing. Zie ook: Lekkage	H	
Zwanenhals	Zie: Afvoeren		
Zonnewering	Onderhoud, reparatie, verwijderen en herplaatsen bij herstelwerkzaamheden aan de gevel van zonwering die door huurder is aangebracht.	H	
	Onderhoud en reparatie van zonwering die door verhuurder is aangebracht.	V	

Onderwerp	Omschrijving	Verhuurder of huurder	Service-abonnement Riool of glas
Zonnepanelen	Onderhoud en reparatie van zonnepanelen.	V	
	Controle op de werking (volgens bijgeleverde instructie).	H	
	Storing.	V	
Zonneboilers	Controle op de werking (volgens bijgeleverde instructie).	H	
	Storing.	V	

Verbeterpunten

U spaart als huurder Verbeterpunten. Dit geldt voor alle huurders die rechtstreeks huren van Vechtdal Wonen. Voor elk jaar dat u bij ons huurt, krijgt u 100 punten. Deze zijn samen € 100,- waard. U kunt de punten inzetten voor verbeteringen aan uw huis.

Serviceabonnement

Wanneer u een Serviceabonnement afsluit, zijn veel reparatiekosten niet voor uw rekening. U betaalt voor het Serviceabonnement maandelijks, gelijk met uw huur, een vast bedrag.

In de brochure 'Onderhouds ABC' staat precies vermeld welke reparaties binnen het Serviceabonnement vallen. Het Serviceabonnement kunt u aanvragen via onze website.

Deze brochures vindt u op onze website, maar zijn ook te vinden in uw Huurdersmap.