

area

Laat wonen leven

Onderhouds-ABC

**Een lekkende kraan of kapotte ruit...
Wie betaalt welk onderhoud?**

Onderhouds-ABC

Een lekkende kraan of kapotte ruit.. wie betaalt welk onderhoud?

In de wet (het Burgerlijk Wetboek) is geregeld dat zowel de huurder als de verhuurder verplichtingen hebben wat betreft het onderhoud van de woning. In de huurovereenkomst en de bijbehorende huurvoorwaarden is dit onderscheid ook opgenomen.

Instandhoudplicht voor Area

De kosten voor het onderhoud en het in stand houden van de woning met bijbehorende voorzieningen zijn voor rekening van de verhuurder van de woning, Area. Wij zorgen ervoor dat de basis van de woning in orde is. Dit betreft meestal de grote onderhoudswerkzaamheden in en aan de woning.

Zorgplicht voor de huurder

De huurder van de woning heeft een zorgplicht. Je bent zelf verantwoordelijk voor kleine en dagelijkse reparaties. Dit betekent dat je zelf voor de reparatie of het onderhoud moet zorgen, of dat je daarvoor een vakman moet inschakelen. Voor riool ontstoppen en glasbreuk ben je via de huur verzekerd, daarom neemt Area dit voor haar rekening. Daarnaast ben je zelf verantwoordelijk voor schades die door eigen toedoen of toedoen van huisgenoten zijn ontstaan. Deze schades moet je zelf herstellen.

Van A tot Z

In dit bestand is aangegeven welke zaken nu precies voor wiens rekening zijn. In het onderhouds-ABC vind je van A tot Z de meest voorkomende onderhoudswerkzaamheden. Daarbij staat aangegeven wie voor het onderhoud verantwoordelijk is: de verhuurder (Area) of de huurder (jezelf). Het is voor jou belangrijk het onderscheid in de gaten te houden. Je voorkomt daarmee dat je geld uitgeeft aan reparaties die eigenlijk voor rekening van Area zijn of dat je reparatieverzoeken ten onrechte bij Area meldt.

Extra service AREA

In het overzicht kun je zien dat naast de kolom voor huurder en verhuurder een extra kolom is opgenomen: extra service Area. De werkzaamheden die hierbij horen komen volgens de wettelijke voorschriften voor rekening van de huurder. Echter, als extra service voor haar huurders, neemt Area deze werkzaamheden voor haar rekening.

		Verhuurder	Extra service	Huurder
		V	E	H
Aa Algemeen	Onderhoud en reparaties als gevolg van nalatigheid, slordigheid, onreinheid, 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 AREA in oorspronkelijke staat terugbrengen van niet goedgekeurde woning-aanpassingen of verbouwingen.			H
	Het onderhouden, herstellen, vervangen en eventueel verwijderen van door de huurder aangebrachte voorzieningen.			H
	Het verhelpen van storingen en gebreken veroorzaakt door voorzieningen 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 bij overname van de vorige huurder.			H
Aanrecht	Zie keuken.			
Afvoeren	Reparatie aan de afvoer van wastafel, douche, gootsteen, enzovoorts.	V		
	Reparatie aan dakafvoeren en goten.	V		
	Ontstoppen van hemelwaterafvoeren (regenpijpen) van eengezinswoningen.		E	
	Schoonhouden van goten van eengezinswoningen		E	
	Schoonhouden van de afvoer of sifon (zwanenhals).			H
	Leveren van de deksel voor het doucheputje.		E	
	Ontstoppen van afvoer: zie riolering.			
Afzuigkap	Indien eigendom AREA:			
	- vervangen van lampen en filters en inwendig schoonmaken. - schoonmaken filters en uitwendig schoonmaken. repareren en zo nodig vervangen afzuigkap.	V		H H
Antenne	Voor het plaatsen van een antenne (schotel of spriet) is schriftelijke toestemming vereist. Daarbij geven wij montage-voorschriften. -plaatsing, verwijdering en verzekering van uw antenne			H

		Verhuurder		
		V	Extra service E	Huurder H
Bb	Balkons			
	Onderhoud en reparatie.	V		
	Schoonhouden.			H
Behang	Aanbrengen en verwijderen behang.			H
Bel	Onderhoud en reparatie van bel en belinstallatie bij gemeenschappelijk gebruik, inclusief huistelefoon en intercominstallatie.	V		
	Onderhoud en reparatie bel bij individuele woningen.		E	
Berging	Zie: Schuur en berging.			
Bestrating	Onderhouden en schoonhouden van bestrating in tuin en carport en van paden die bij het huis horen.			H
	Schoonhouden van gemeenschappelijke paden.			H
	Onderhouden van bestrating in gemeenschappelijke paden.	V		
	Ernstige wateroverlast gemeenschappelijke paden (uitzondering extreme omstandigheden)	V		
Boiler	Onderhouden, repareren, vervangen van boiler die huurder zelf afneemt van een leverancier.			H
	Indien boiler eigendom is van AREA	V		
Bomen en struiken	Zie tuinen.			H
Brandgangen	Onderhouden van bestrating in brandgang.	V		
	Schoonhouden van brandgang.			H
	Vervangen/onderhouden verlichting aangesloten op de huisinstallatie		E	
Brievenbus	Repareren van de klep van de brievenbus (briefplaat) in eigen voordeur.		E	
	Repareren van de klep van de brievenbus in portieken en gemeenschappelijke ruimten.	V		
Cc				
Centrale verwarming	Algemeen periodiek onderhoud, keuring, reparaties, opheffen van storingen bij normaal gebruik.	V		
	Bijvullen en ontluichten van de cv-installatie.			H
Closet	Zie sanitair.			
Combiketel	Zie centrale verwarming.			

		Verhuurder	Extra service	Huurder
		V	E	H
Dd				
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
Dakgoot	Zie afvoeren.			
Deuren	Schilderen en repareren van buitendeuren aan de buitenzijde.	V		
	Schilderen en repareren van binnendeuren en de binnenkant van buitendeuren.			H
	Reparatie van hang- en sluitwerk van binnendeuren.	V		
	Vastzetten van beslag en smeren van scharnieren en sloten van deuren.			H
Deurdranger	Onderhoud en reparatie van deurdrangers op toegangsdeuren in gemeenschappelijke ruimten.	V		
Deuropener	Onderhoud en reparatie van elektrische deuropeners.	V		
Douche	Zie sanitair.			
Ee				
Elektriciteit	Onderhoud en reparatie aan elektraleidingen, bedrading en groepenkasten (waar de zekeringen in zitten).	V		
	Elektra storing, huurder zelf stekkerproef uitvoeren! Als blijkt dat de storing veroorzaakt wordt door een ZAV (Zelf Aangebrachte Voorziening) of eigen apparatuur dient de huurder zelf actie te ondernemen.	V		
	Als achteraf blijkt dat de storing alsnog ontstaan is door een eigen voorziening dan worden de voorrijkosten € 35.00 verhaald bij de huurder. Tevens dient de storing alsnog door de huurder zelf opgelost te worden!			H
	Vervangen van zekeringen (stoppen).			H
	Onderhoud en reparatie aan schakelaars en wandcontactdozen (stopcontacten).		E	
Erfafscheiding	Onderhouden en vervangen van erfafscheiding of schutting. Mits eigendom van huurder			H
	Onderhouden en vervangen van erfafscheiding of schutting. eigendom van AREA	V		

		Verhuurder	Extra service	Huurder
		V	E	H
Gg				
Galerij	Zie gemeenschappelijke ruimten.			
Gaskraan	Reparatie en vervanging van de gaskraan die oorspronkelijk in de keuken behoorde ten behoeve van het gastoestel.	V		
Gasleiding	Onderhoud en reparatie van gasleidingen in de woning voor zover die oorspronkelijk tot de woning behoren.	V		
Gevelkachel	indien geplaatst door en eigendom van AREA	V		
Glas	Zie ruiten.			
Gootsteen	Zie afvoeren.			
Goten	Zie afvoeren.			
Geiser	Onderhouden en repareren en vervangen eigendom huurder			H
	Eigendom AREA	V		
Gevel	Onderhoud aan buitengevel zoals schilderwerk en herstel van houtrot metsel en voegwerk	V		
Hh				
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		
	Onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk, sloten en espagnoletten van binnendeuren, buitendeuren en ramen.		E	
	Vervangen en onderhouden van tochtstrippen die standaard tot de woning behoren.		E	
	Buitensluiting (Je kunt hiervoor contact opnemen met AREA. De kosten voor het oplossen van de buitensluiting en indien nodig vervangen van de sloten worden in rekening gebracht bij de huurder.) € 35,- voor het open maken van de deur (excl. Cilinders wisselen) Indien cilinders vervangen moeten worden bedragen de kosten minimaal € 50,--. Afhankelijk van het werk en de te vervangen aantal cilinders lopen de kosten op.			H
	Cilinders wisselen bij diefstal van sleutels of op verzoek (relatie breuk).			H

Hemelwater-afvoer	Zie afvoeren.			
Hydrofoor	Aanwezig bij sommige hogere appartementengebouwen repareren of vervangen van drukverhogingspomp	V		
Ii				
Inbouw-apparatuur	Zie keuken.			
Intercom	Zie bel.			
Inbraak	Herstel van beschadigingen aan casco (deuren, ramen , kozijnen etc.) tengevolge van inbraak <i>Je moet wel altijd aangifte doen bij de politie. Reparatie vindt alleen plaats op basis van een kopie van aangifteformulier.</i> Schade aan of vermissing van inboedel	V		H

		Verhuurder		
		V	Extra service E	Huurder H
Kk				
Keuken	Reparatie en vervanging van bovenkastjes, keukenblok en aanrechtblad ten gevolge van slijtage bij normaal gebruik.	V		
	Bijstellen van scharnieren en sluitingen van deurtjes.		E	
	Schoonhouden van aanrechtblad en keukenkastjes.			H
	Onderhoud en reparatie van inbouwapparatuur geleverd door AREA.	V		
	Onderhoud en reparatie van inbouwapparatuur indien geen eigendom van AREA.			H
Kitvoegen	Repareren en vernieuwen.	V		
Kozijnen	Schilderen, repareren en vervangen van ramen, buitendeuren en kozijnen aan de buitenzijde van de woning.	V		
	Schilderen binnen in de woning van ramen, deuren en kozijnen (inclusief het binnenwerk van buitenkozijnen). Vastzetten binnendorpel	V		H
Kranen	Schoonhouden van kranen en mengkranen, bijvoorbeeld het ontkalken.			H
	Vervangen van onderdelen van kranen en mengkranen, incl. kraanleertjes		E	
	Vervangen van kranen bij normale slijtage.	V		
LI				
Lekkage	Reparatie lekkage dak.	V		
	Reparatie van lekkage aan leidingen.	V		
	Herstel waterschade inboedel (inboedelverzekering).			H
	Herstellen van lekkage na vorstschade.			H
	Herstellen van waterschade aan opstal eigendom van AREA	V		
Lift en lift-installatie	Onderhoud, reparatie, keuring en liftstoringen.	V		
Ligbad	Zie sanitair.			
Mm				
Mechanische ventilatie	Zie ventilatie.			
Nn				
Naamplaatjes	Leveren en aanbrengen van naamplaatjes bij bellentableau bij mutatie (eenmalig verstrekt)	V		

		Verhuurder	Extra service	Huurder
		V	E	H
Oo				
Ongedierte	Bestrijden van ongedierte (zoals wespen, bijen en muizen).			H
	Bestrijden van houtworm en boktor in houten onderdelen van de woning.	V		
Ontsmetten	Ontsmetten en reinigen van de woning (in verband met bestrijding van ongedierte).			H
Ontstoppen	Zie afvoeren.			
Pp				
Paden	Zie bestrating.			
Plafonds	Sauzen van plafonds.			H
Planchet	Zie sanitair			
Plavuizen	Onderhoud en vervanging van plavuizen op standaard niveau als "de corporatie" de vloer heeft overgenomen van eerdere bewoner (eigendom AREA).	V		
Rr				
Ramen	Aan buitenzijde gevelramen schilderen, repareren en/of vervangen.	V		
	Aan binnenzijde gevelramen schilderen.			H
	Wassen en schoonhouden van ramen buiten.			H
	Onderhouden en schoonhouden van ramen binnen.			H
Regenpijp	Zie afvoeren.			
Riolering	Repareren van riolering na verzakking.	V		
	Vervangen van riolering na slijtage.	V		
	Ontstoppen van rioolleidingen en rioolputten (bel direct met Flip van Dijk: telefoon 0413-388046).	V		
	Schoonhouden van putjes, roosters, balkon-doorvoeren en dergelijke.			H
Rookmelders	Vervangen batterijen	V		
Ruiten	Het herstellen van gebroken ruiten binnen en buiten. (bel direct met Snepvangers: telefoon 0413-388047).	V		

		Verhuurder		
		V	Extra service E	Huurder H
Ss Sanitair	Vervangen van sanitair zoals wastafel, fontein, stortbak, toiletspot en sanitaire toebehoren (in geval van ouderdom of slijtage bij normaal gebruik).	V		
	Vervangen van spiegel, planchetten, dragers, spatschermen, kettingen, plugstoppen, zeepbakje, toiletrolhouder, trekker of drukknop, toiletmanchet of sok- en toiletbril/deksel (in geval van ouderdom of slijtage bij normaal gebruik).		E	
	Onderhoud aan doucheslang, handdouche en opsteekhaak, koppelstuk.		E	
	Schoonhouden van toiletspot doucheslang, handdouche en opsteekhaak, koppelstuk en douchewand.			H
	Repareren van de stortbak van de toilet, eventueel vervangen van onderdelen zoals drijver, vlotterkraan en balg of afsluitingsrubber.		E	
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		
Schoonhouden	Schoonmaakwerkzaamheden buiten en binnen de woning			H
	Schoonhouden van algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten voor zover opgenomen in servicekosten	V		
	Schoonhouden van algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten voor zover niet opgenomen in servicekosten			H
Schoorstenen	Reparatie van schoorstenen en ventilatie kanaal.	V		
	Het vegen en schoonmaken van schoorstenen.			H
Schuur en berging	Herstellen van vloeren.	V		
	Onderhouden van het dak van schuur of berging.	V		
	Onderhouden van de binnenkast van schuur of berging.			H
Schutting	Zie erfafscheiding.			
Sifon	Zie afvoeren.			

		Verhuurder	Extra service	Huurder
		V	E	H
Sleutels	Het laten maken van nieuwe sleutel(s) na het zoekraken of beschadigen.			H
Sloten	Zie hang- en sluitwerk.			
Spiegels	Zie sanitair.			
Stopcontacten	Zie elektriciteit.			
Stortbak	Zie sanitair.			
Stuc- en tegelwerk	Grote reparaties aan loszittend stuc- en tegelwerk. Reparaties aan stuc- en tegelwerk als gevolg van beschadigingen, zoals, gaten, pluggen, krimpscheurtjes en dergelijke.	V		H
Systeem plafond	Indien van corporatie	V		
Tt				
Tegelwerk	Reparaties aan loszittend tegelwerk. Reparaties door beschadiging.	V		H
Telefoon	Herstel en/of vervangen van de telefooncontactdozen, reparatie of vervangen van telefoonsnoeren. Voor aansluitingen en storingen aan het kabelsysteem: contact opnemen met leverancier			H H
Terras	Zie bestrating.			H
Tochtstrippen	Zie hang- en sluitwerk.			
Trappen	Herstellen en vervangen van binnentrappen en vlizotrappen. Kleine reparaties zoals het vastzetten van een loszittende leuning. Schoonhouden van trappen in gemeenschappelijke ruimten voor zover niet in de servicekosten opgenomen.	V	E	H
Tuinen	Aanleggen van tuinen en hagen. Onderhoud aan gras, planten, struiken en hagen. Snoeien en rooien van bomen. Zie ook erfafscheiding en bestrating. Onderhoud aan gemeenschappelijke tuinen (voor zover opgenomen in servicekosten) Onderhoud aan gemeenschappelijke tuinen (voor zover niet opgenomen in servicekosten)			H H H H
		V		H

		Verhuurder	Extra service	Huurder
		V	E	H
Vv				
Ventilatie (rooster)	Onderhoud en herstel van lucht- en ventilatierooster en vervanging ten gevolge van slijtage.	V		
	Vervangen van filters van ventilatie en luchtroosters buiten de periodieke controle			H
Vensterbank	Aangebracht door en eigendom van AREA: vastzetten, repareren of vervangen	V		
Verlichting	Onderhouden en vervangen van verlichting en armaturen in gemeenschappelijke ruimten.	V		
Vlizotrap	Zie trappen.			
Vloeren	Onderhouden en herstellen van de vloerconstructie.	V		
	Herstellen van de afwerkvloeren (dekvloeren).	V		
	Het egaliseren van de vloer ten behoeve van het leggen van b.v. zeil, vinyl, linoleum.			H
Vlotter	Zie sanitair.			
WW				
Wanden	Sauzen of behangen van wanden.			H
Warmwatervoorziening	Zie centrale verwarming.			
Wastafel	Zie sanitair.			
Waterleiding	Voorkomen van bevriezing.			H
Waterput deksel	Zie ook lekkage. Vervangen indien versleten	V		
WC	Zie sanitair.			
Zz				
Zwanenhals	Zie afvoeren.			
Zonwering	Verwijderen van zelf aangebrachte zonwering in verband met noodzakelijk onderhoud of schilderwerk van gevels en kozijnen en/of bij verhuizing			H
	Onderhoud en reparatie van zonwering (screen) die is aangebracht door AREA	V		
	Herstel van gevel na verwijderen zelf aangebrachte zonwering			H

