

Het onderhoud aan uw huurwoning: Wie doet wat?

Algemeen

Zowel de verhuurder als huurder hebben onderhoudsverplichtingen. In de praktijk is het niet altijd duidelijk wie voor welk onderhoud verantwoordelijk is. In dit hoofdstuk kunt u lezen hoe dit bij Wonen Zuidwest Friesland is geregeld en wat u kunt doen, als u de verhuurder nodig heeft voor onderhoud of reparatiewerkzaamheden aan of in uw woning.

Wettelijke regels

In het Burgerlijk Wetboek zijn regels opgenomen omtrent de onderhoudsverplichtingen van zowel de verhuurder als de huurder. Kortweg komt het er op neer dat de verhuurder een "instandhoudingplicht" heeft en de huurder een "zorgplicht". De wet spreekt ten aanzien van dit laatste van de "geringe en dagelijkse reparaties" die voor rekening van de huurder zijn. Uiteraard vindt u deze wettelijke regels terug in onze Algemene Huurvoorwaarden, zij het iets anders verwoord.

Servicekosten

Het afkopen van klein dagelijks onderhoud wordt standaard aangeboden als zijnde 'fonds klein onderhoud'. Hieronder vallen bepaalde geringde en dagelijkse reparaties. Dit afkopen is overigens niet verplicht, u heeft dus de keuze om wel of niet deel te nemen.

Starten

Mocht u niet deel nemen aan het 'fonds klein onderhoud' dan kunt u later op ieder gewenst moment starten.

Stoppen

U kunt ieder begin van de maand stoppen met het afkopen van het 'fonds klein onderhoud'. Gelieve dit schriftelijk 5 werkdagen van tevoren aan te geven.

Afhandeling reparaties

Een reparatieverzoek kan telefonisch, schriftelijk, per email of via de website worden gemeld. De afdeling onderhoud is op werkdagen telefonisch bereikbaar tussen 8 uur en 12.30 uur. Het telefoonnummer is 0514-608070. Voor het uitvoeren van de reparatie wordt er een afspraak met u gemaakt binnen een speling van 2 uren. U kunt het gevraagde reparatieonderhoud ook eerst met de onderhoudsopzichter bespreken. Daarnaast is het mogelijk om onderhoudswerkzaamheden, die voor uw rekening komen, toch door ons te laten uitvoeren. Vanzelfsprekend worden de kosten daarvan bij u in rekening gebracht.

Hoe gebruikt u de trefwoordenlijst

Middels de alfabetische trefwoordenlijst kunt u snel opzoeken hoe de onderhoudsverplichting zijn verdeeld, ofwel wie wat moet doen. Achter de omschrijving van de werkzaamheden staat een plusje of een ster. Hieronder kunt u lezen wat de betekenis hiervan is.

- ✓ **staat het + in de 1^e kolom:**
reparatiekosten zijn voor rekening van Wonen Zuidwest Friesland.
- ✓ **staat het + in de 2^e kolom:**
reparatiekosten zijn voor rekening van de huurder.
- ✓ **staat er een * in de 2^e kolom:**
reparatiekosten zijn voor rekening van de huurder. Deze reparaties of dit onderhoud vallen echter onder het "fonds klein onderhoud" of het glasfonds. Als u middels de servicekosten betaalt aan het "fonds klein onderhoud" en/of het glasfonds, dan worden deze reparaties of dit onderhoud uitgevoerd door de Wonen Zuidwest Friesland en ontvangt u hiervan geen rekening.

Algemeen:

Bij enkele voorkomende situaties zijn standaard prijzen vastgesteld:

- Bijvullen van de cv-installatie op verzoek van de huurder (buiten kantooruren de werkelijke kosten) € 50,--
- Woning openen na buitensluiting (buiten kantooruren de werkelijke kosten) € 50,--
- Niet thuis op het tijdstip van de gemaakte afspraak € 50,--

Onderwerp	Voor rekening van:	
	Verhuurder	huurder
Algemeen Alle onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die het gevolg zijn van beschadigingen, vernielingen, ondeskundig en/of onjuist gebruik		+
Aanbouwen Voor het plaatsen van aanbouwen, zoals schuttingen, hekken, schuren, garages, betimmeringen ed., moet schriftelijk toestemming worden gevraagd aan de verhuurder. Oprichting, onderhoud en reparaties, alsmede de kosten van eventuele verwijdering		+
Aanrecht (zie keuken)		

Onderwerp	Voor rekening van:	
	Verhuurder	huurder
Afvoeren <ul style="list-style-type: none"> - Schoonmaken en ontstoppen van afvoeren van gootsteen, wastafel, douche, toilet en wasmachine - Ontstoppen van rioleringen - Schoonmaken van dakgoten, hemelwaterafvoeren en regenpijpen (periodiek volgens schema) - Repareren of vernieuwen van verzakte of afgebroken rioleringen en de huisaansluitingen 	+	* * *
Balkon en galerij Schoonhouden van balkon- en galerijvloeren met de daarin aangebrachte afvoerroosters		+
Behang Behangen tijdens het betrekken en bewonen van de woning		+
Bellen <ul style="list-style-type: none"> - Repareren en vervangen van beldrukkers, mits niet gekoppeld aan een halofooninstallatie - Vernieuwen/vervangen van beltransformatoren en elektrische bellen, gekoppeld aan een halofooninstallatie - Mechanische bellen - Vernieuwen van elektrische bedrading, met uitzondering van door de huurder aangebrachte uitbreidingen 	+ +	* *

Onderwerp	Voor rekening van:	
	Verhuurder	huurder
Bestrating Ophogen en opnieuw bestraten van tegelpaden, terrassen en sierbestrating in eigen tuin, straatzand wordt hiervoor beschikbaar gesteld door de verhuurder		+
Brievenbus - Reparatie, vernieuwing en vervanging van briefplaten en postboxen - Reparatie en vervanging van brievenbusloten	+	+
Centrale verwarming - Ontluchten en bijvullen van de in de woning aanwezige individuele c.v.-installatie - In bedrijf stellen van c.v.-installatie na langdurig buitengebruikstelling		+ +
Closet - Vernieuwen van beschadigde of gebroken closetpot - Vervangen van versleten closetpot - Repareren en vernieuwen van closetreservoirs, stortbakken en vlotters - Vernieuwen van closetzittingen bij normaal gebruik	+	+ * *
Dak Onderhouden, repareren en vernieuwen van dakbedekkingen	+	
Dakgoot (zie afvoeren)		
Deur - Repareren en vernieuwen van buitendeuren - Vervangen van beschadigde binnendeuren (m.u.v. slijtage)	+	+
Deurdranger Repareren en vervangen van deurdrangers op deuren in gemeenschappelijke ruimten, aangebracht door de verhuurder	+	

Onderwerp	Voor rekening van:	
	Verhuurder	huurder
Douche <ul style="list-style-type: none"> - Repareren en vervangen van handdouches, doucheslangen en kraanuitlopen bij normaal gebruik - Repareren en vervangen van douche-opsteken en glijstangen - Repareren van mengkranen - Vervangen van mengkranen bij normaal gebruik 	+	* * *
Elektriciteit <ul style="list-style-type: none"> - Vernieuwen van zekeringen en houders - Repareren en vervangen van beschadigde schakelaars, wandcontactdozen en licht ophangpunten 		+ *
Erfafscheiding Onderhouden en instandhouding van erfafscheidingen		+
Fontein <ul style="list-style-type: none"> - Vervangen van versleten fonteinbak - Vernieuwen van beschadigde of gebroken fonteinbak 	+	+
Fundering Onderhouden en repareren van funderingen van het gehuurde	+	
Galerij <ul style="list-style-type: none"> - Onderhouden en repareren van galerijen - Schoonhouden van galerijen 	+	+
Gasinstallatie <ul style="list-style-type: none"> - Repareren en vernieuwen van gasleidingen - Repareren en vervangen van aansluitingen van gastoestellen (m.u.v. de in de huur opgenomen c.v.-ketel) - Repareren en vervangen van bij de woning gehorende gaskranen 	+	+ *
Glas Vervangen van buitenbeglazing (via glasfonds)		*

	Voor rekening van:	
Onderwerp	Verhuurder	huurder
Gootsteen (zie afvoeren)		
Hang- en sluitwerk		
- Onderhouden, repareren en vernieuwen van hang- en sluitwerk van buitendeuren, buitenramen en in gemeenschappelijke ruimten	+	
- Onderhouden, repareren en vernieuwen van hang- en sluitwerk van binnendeuren		*
Huisraad		
Verwijderen van in of rondom de woning achtergelaten huisraad	+	
Keuken		
- Onderhouden en repareren van keukenblok, aanrechtblad, keukenkasten en laden, als gevolg van normale slijtage	+	
- Onderhouden en repareren van scharnieren en sluitingen van de keukenkastjes		*
- Keukenapparatuur Bijvoorbeeld: afzuigkap, fornuis etc.		+
Kozijnen		
- Onderhouden (incl. schilderen) en repareren van de buitenzijde van de kozijnen, alsmede vervangen van de kozijnen	+	+
- Onderhouden (incl. schilderen) van de binnenzijde van de buitenkozijnen		+
- Onderhouden, schilderen en repareren van de kozijnen in de woning		+
Kranen		
- Repareren van tapkranen		*
- Vervangen van tapkranen bij normale slijtage	+	
Lekkage		
- Ontdooien van bevroren waterleidingen en repareren van leidingen als gevolg van bevroering		+
- Onderhouden en repareren van waterleidingen in de woning	+	
-		
	Voor rekening van:	

Onderwerp	Verhuurder	huurder
Metselwerk Onderhouden en repareren van buitengevels (incl. het voegwerk)	+	
Muren (zie behang, sauswerk en stucwerk)		
Naamplaatjes Aanschaffen, plaatsen en verwijderen bij verhuizing		+
Ongedierte - Bestrijden en verdelgen van kakkerlakken en faraomieren - Bestrijden van gewone mieren, vlooien, muggen, wandluizen, wespen en ander ongedierte zowel tijdens bewoning als na verhuizing	+	+
Ontstoppen (zie afvoeren)		
Plinten Onderhouden, repareren en vervangen van plinten		+
Ramen (zie kozijnen)		
Reservoir (zie closet)		
Riolering (zie afvoeren)		
Ruiten (zie glas)		
Sanitair - Vervangen van wastafels, fonteintjes, stortbakken en closetpotten, als gevolg van normale slijtage - Onderhouden van wastafelspiegels en planchets - Vernieuwen van wastafelspiegels en planchets bij normale slijtage	+ +	 +

	Voor rekening van:	
	Verhuurder	huurder
Onderwerp		
Sauswerk Sausen van plafonds en wanden in de woning		+
Schakelaars (zie elektriciteit)		
Schilderwerk - Buitenschilderwerk en lakwerk - Binnenschilderwerk en lakwerk	+	+
Sleutels - Eénmalig verstrekken bij verhuren van de woning - Vervangen bij zoekraken of beschadiging van sleutels	+	+
Sloten (zie hang- en sluitwerk)		
Spiegels (zie sanitair)		
Stickers Verwijderen van stickers, plakplaatjes, plakplastic etc. van de wanden, deuren en spiegels bij verhuizing (verplicht)		+
Stopcontacten (zie elektriciteit)		
Stortbak (zie closet)		
Stucwerk - Repareren van klein pleisterwerk nadat oude behanglagen zijn verwijderd, o.a. gaatjes en pluggen - Repareren van krimpscheuren in stucwerk - Repareren van geheel loszittend stucwerk	+	+
Tegelwerk Vervangen van beschadigde wand-, vloer- en/of vensterbanktegels, tijdens bewoning en na huurbeëindiging		+

	Voor rekening van:	
Onderwerp	Verhuurder	huurder
Toilet (zie closet)		
Tuin Onderhouden van het bij de woning behorende erf en tuin, evenals de beplanting daarvan, inclusief het knippen van de afscheidingsheggen		+
Ventilatie <ul style="list-style-type: none"> - Periodiek vegen van schoorsteen-, ventilatie- en rookgasvoerkanalen - Schoonhouden van ventilatieroosters - Repareren en vernieuwen van ventilatieroosters voor een mechanisch ventilatiesysteem en van ventilatieroosters die direct in de ramen zijn opgenomen 	+	* +
Verlichting <ul style="list-style-type: none"> - Repareren en vernieuwen van bedradingen - Repareren en vernieuwen van armaturen - Vervangen van kapotte lampen 	+	+
Vloeren <ul style="list-style-type: none"> - Repareren van beschadigde vloeren als gevolg van het verwijderen van lijmresten - Verwijderen en opnieuw leggen van vloerbedekking met de daarbij behorende, door de huurder aangebrachte ondervloeren, plavuizenvloeren of parketvloeren, indien dit noodzakelijk is voor de uitvoering van reparatiewerkzaamheden of inspecties onder deze vloeren 		+
Vlotter (zie closet)		
Wastafel (zie sanitair)		
Waterleiding <ul style="list-style-type: none"> - Ontdooien en repareren van bevroren waterleiding in de woning - Repareren van waterleidingen in de woning 	+	+
W.C. (zie closet)		

