

Onderhouds-ABC

In dit onderhouds-ABC staat van A tot Z beschreven welke reparaties en welk onderhoud voor rekening van 't Heem of voor uzelf komen. Hoe zit het met de lekkende sifon, een kapotte boiler of met het schoonhouden van de dakgoot? Op de hierna volgende pagina's van dit onderhouds-ABC kunt u zien wie waarvoor verantwoordelijk is.

In het kort

't Heem onderhoudt uw huis. Voor vrijwel honderd procent. Dus gaat er iets kapot door slijtage of ouderdom, dan repareren wij het zo vlug mogelijk. De kosten zijn dan voor onze rekening. U bent echter wel verantwoordelijk voor eenvoudige klusjes en reparaties waar sprake is van verkeerd gebruik of nalatigheid of eigen schuld. Dat geldt ook voor alle zelf aangebrachte voorzieningen, zoals een nieuwe keuken of een ander schuurtje. Investerings die u zelf gedaan heeft en waarvoor u vanzelfsprekend ook verantwoordelijk blijft.

In deze ABC-lijst vindt u in alfabetische volgorde mogelijke reparatieverzoeken en ziet u in één oogopslag wie hiervoor de kosten moet betalen, wij als verhuurder of u als huurder.

Twijfelt u er over wie een bepaalde reparatie of bepaald onderhoud moet doen?

Dan kunt u altijd telefonisch contact met ons opnemen via nummer **013-522 9200**, zodat wij u hierover uitkomst kunnen bieden.

Reparatieverzoeken

Heeft u een reparatieverzoek dan kunt u contact opnemen met 't Heem via telefoonnummer **013-522 9200**. De servicemedewerker brengt dan uw klacht in kaart en beoordeelt of wij deze in behandeling nemen. Hierbij worden de regelgeving uit de algemene huurvoorwaarden en dit onderhouds-ABC gehanteerd.

Als u **buiten kantooruren** belt wordt u doorgeschakeld naar de meldkamer en wordt u bij spoed direct geholpen. Wij verzoeken u vriendelijk buiten kantoor tijden alleen spoedeisende klachten in te dienen die niet kunnen wachten tot de eerstvolgende werkdag.

Heeft u klachten over uw **centrale verwarming** dan mag u zelf, ook buiten kantooruren, rechtstreeks contact opnemen met Kemkens installatiebedrijf op telefoonnummer **0412-630 555**. Kemkens heeft een overeenkomst met 't Heem en zal namens ons uw klacht beoordelen en in behandeling nemen.

Onderhoudsverdeling huurder - verhuurder			
Onderdeel	Toelichting	Verhuurder	Huurder
Aanrecht	Zie Keuken		
Afvoer	Reparatie aan afvoeren en sifons		
	Schoonhouden en ontstoppen van afvoeren en sifons tot en met de hoofd(stand)leiding		
	Schoonhouden van putten, rioleringsleidingen en hemelwaterafvoeren niet bereikbaar voor huurder		
	<i>Kosten van verstoppingen ontstaan door nalatigheid, vet en/of andere voorwerpen in de riolering worden in rekening gebracht.</i>		
Afwerkvloer	Zie Vloeren en vloerafwerking		
Afzuigkap	Reparatie aan afzuigkap die bij de woning hoort		
	Schoonmaken en vervangen van filters		
	Zie ook Mechanische ventilatie		
Balkon en balustrade			
Balkon en balustrade	Repareren en vervangen		
Behang			
Behang	Zie Wanden en wandafwerking		
Bel en belinstallatie			
Bel en belinstallatie	Repareren en vervangen bij eigen voordeur		
	Repareren en vervangen bij gemeenschappelijke ruimten (intercom en video)		
Berging/garage			
Berging/garage	Repareren, vervangen en onderhouden van bergingen eigendom van 't Heem		
	Repareren, vervangen en onderhouden van bergingen eigendom van de huurder		
Bestrating			
Bestrating	Schoonhouden van bestrating behorende bij de woning en de directe woonomgeving (incl. brandgangen)		
	Ophogen en repareren van bestrating in eigen tuin		
	Ophogen en repareren van gemeenschappelijke bestrating behorende bij het complex		
Boiler			
Boiler	Zie Warmwaterapparaten		
Bomen en struiken			
Bomen en struiken	Zie Tuinen en terrassen		
Brandgangen			
Brandgangen	Zie Bestrating		
Brandblusmiddelen			
Brandblusmiddelen	Repareren en vervangen indien eigendom 't Heem		
Brandschade			
Brandschade	Herstel bij schade van de woning en van voorzieningen die standaard in de woning aanwezig zijn		
	Herstel bij schade van inboedel, behang, binnenschilderwerk en voorzieningen door huurder zelf aangebracht		
Brievenbus			
Brievenbus	Repareren en vervangen bij zowel gemeenschappelijke ruimten als individuele woningen		
Buitentrappen			
Buitentrappen	Zie Trappen		
Buitenverlichting			
Buitenverlichting	Zie Verlichting		

Onderdeel	Toelichting	Verhuurder	Huurder
Centrale Antenne Inrichting (CAI)	Onderhoud, reparatie en storingen rechtstreeks melden bij uw leverancier		
Centrale verwarming (CV)	Storingen kunt u rechtstreeks melden bij Kemkens: 0412-630555		
	Bedienen, bijvullen, ontluichten, in bedrijfstellen en voorkomen van bevrozing		
	Periodiek onderhoud bij eigendom 't Heem		
	Periodiek onderhoud bij eigendom huurder		
	Schilderen radiatoren en leidingen		
Closetpot	Zie Sanitair		
Combiketel	Zie CV en Warmwaterapparaten		
Dak	Repareren en vervangen van dakbedekking, dakdoorvoeren, dakramen, dakpannen en dakgoten		
Dakgoten	Schoonhouden dakgoten eengezinswoningen		
	Schoonhouden dakgoten meergezinswoningen (niet bereikbaar voor huurder)		
Deurdrangers/-openers	Repareren en vervangen bij toegangsdeuren in gemeenschappelijk ruimten		
Deuren en ramen (binnen)	Repareren en vervangen van binnendeuren bij beschadiging		
	Sloten, deurkrukken etc. zie hang- en sluitwerk		
	Schoonhouden		
Deuren en ramen (buiten)	Repareren en vervangen bij houtrot of normale slijtage		
	Schilderen van de buitenkant		
	Schilderen van de binnenkant		
	Schilderen van deuren en ramen algemene ruimtes		
	Repareren en vervangen na het uitwaaien van deuren of ramen		
	Sloten, deurkrukken etc. zie hang- en sluitwerk		
	Repareren en vervangen van tochtprofielen en -strippen		
	Schoonhouden		
Douche	Repareren en vervangen doucheslang, -stang en -kop, handdouche opsteek- en koppelstuk		
	Repareren en vervangen kitnaden		
	Vervangen douchepluggen		
Elektriciteit	Repareren en vervangen (verouderde) bedradingen en groepenkast (inclusief aardlekschakelaar)		
	Repareren en vervangen van schakelaars, contactdozen, stoppen		
	Repareren en vervangen schakelaars, contactdozen, stoppen in gemeenschappelijke ruimten		

Onderdeel	Toelichting	Verhuurder	Huurder
Erfafscheiding	Repareren schansmuren, betonschuttingen, poorten in eigendom van 't Heem		
	Onderhoud en vervangen schuttingen en alle andere perceelafscheidings		
Gasinstallatie	Repareren en vervangen voor zover oorspronkelijk behorende bij de woning, inclusief gaskranen		
	Repareren en vervangen van gaskranen, - slangen voor kooktoestellen		
Geiser	Zie Warmwaterapparaten		
Gemeenschappelijke ruimten	Schoonhouden (u betaalt hier servicekosten voor)		
	Dagelijks schoonhouden		
Gevels	Onderhoud aan buitengevels		
Glas	Schoonhouden van buitenbeglazing		
	Schoonhouden van binnenbeglazing		
Glasschade	Aan alle beglazing behorende bij de woning (alle schade melden bij 't Heem), mits niet verwijtbaar		
Gootstenen	Zie Afvoer		
Goten	Zie Dakgoten		
Graffiti	Verwijderen graffiti, voor zover geen noemenswaardige kosten en bereikbaar voor huurder		
Hang- en sluitwerk (binnen)	Repareren en vervangen in gemeenschappelijke ruimten		
	Smeren en vastzetten deurkrukken, scharnieren, sloten, raamboompjes, uitzetijzers in woningen		
	Vervangen van hang- en sluitwerk van binnendeuren		
	Vervangen van alle sleutels		
Hang- en sluitwerk (buiten)	Repareren en vervangen van deurkrukken, scharnieren, sloten, raamboompjes en uitzetijzers		
	Vervangen van sloten en scharnieren		
	Smeren en vastzetten deurkrukken, scharnieren, sloten, raamboompjes, uitzetijzers in woningen		
	Vervangen of bijmaken van sleutels bij verlies, zoekraken, slijtage of beschadiging		
	<i>Gecertificeerde sleutels kunt u niet zonder meer bij laten maken. Neem hiervoor contact op met 't Heem.</i>		
Hemelwaterafvoeren (HWA)	Zie Afvoeren		
Huistelefoon	Zie Intercominstallatie		
Hydrofoor (waterpomp)	Repareren en vervangen		

Onderdeel	Toelichting	Verhuurder	Huurder
Inbraak(schade)	Herstel van schade aan opstal (woning) na politierapport		
Intercominstallatie	Repareren en vervangen huistelefoon, elektrische deuropener en bijhorende installatie bij meergezinswoningen		
Kasten	Repareren en vervangen losse kasten en kastplanken		
Keuken	Repareren en vervangen keukenblok, aanrechtblad als gevolg van slijtage		
	Smeren en vastzetten scharnieren, deurtjes, sluitingen, tegelstrips, ladegeleiders, handgrepen		
	Repareren en vervangen van door huurder extra zelf aangebrachte keukenelementen en -onderdelen		
Kitvoegen	Repareren en vervangen		
	Schoonhouden en regelmatig controleren		
Kozijnen	Zie Deuren en ramen		
Kranen	Repareren en vervangen bij normale slijtage		
	Repareren en vervangen van kleine onderdelen zoals kraanleertjes		
Lekkage	Reparatie en herstel schade ontstaan door bevrozing, boren, breken en andere mechanische oorzaken door of namens huurder		
	Reparatie aan binnenleidingen, afvoer en tegelwerk		
	Zie ook Afvoer		
Leuning	Zie Trappen		
Lift	Repareren en vervangen		
Luiken	Repareren en vervangen vloerluiken en dakluiken		
Luchtroosters	Zie mechanische ventilatie en ventilatie		
Mechanische ventilatie	Repareren en vervangen motorunit en afzuigkap door 't Heem aangebracht als onderdeel van het gehuurde		
	Repareren en vervangen motorunit en afzuigkap door huurder aangebracht		
	Schoonhouden roosters en vervangen van filters		
Muren	Zie Wanden en wandafwerking		
Naamplaatjes	Aanbrengen en vervangen bij gestapelde bouw		
Ongediertebestrijding	Bestrijding van boktor, houtworm, zwamvorming		
	Bestrijding van overig ongedierte		
Paden	Zie Bestrating		
Pannen	Zie Daken		
Parket	Alleen aanbrengen na toestemming 't Heem		
	Repareren parket		
Plafond	Sauzen van plafonds in de woning		

Onderdeel	Toelichting	Verhuurder	Huurder
	Zie ook Stucwerk en Sauzen		
Planchet (plaatje onder spiegel)	Zie Sanitair		
Plavuizen	Alleen aanbrengen na toestemming 't Heem		
	Repareren plavuizen		
Plinten	Vastzetten		
Raamboompje	Zie Deuren en ramen		
Radiator	Zie centrale verwarming		
Regenpijp	Zie Afvoer		
Riolering	Zie Afvoer		
Sanitair (stortbak, toilet, wastafel)	Repareren en vervangen bij normale slijtage		
	Schoonhouden en klein onderhoud		
	Repareren, vervangen en schoonhouden toebehoren zoals spiegels, toiletbril, deksel, planchet		
Sauzen	Sauzen van plafonds en wanden in algemene ruimten		
	Sauzen van plafonds en wanden in de woning		
Schade	Herstel van alle verwijtbare schade ontstaan door werkzaamheden uitgevoerd door 't Heem		
	Herstel van alle schade ontstaan door of onder verantwoordelijkheid van de huurder		
Schakelaars	Zie Elektriciteit		
Scharnieren	Zie Hang- en sluitwerk		
Schilderen	Binnenzijde woning en berging (inclusief kozijnen, deuren en ramen)		
	Buitenzijde woning en berging (inclusief kozijnen, deuren en ramen) en gemeenschappelijke voorzieningen		
Schoorsteen	Repareren en vervangen		
	Vegen (regel is 1x per jaar)		
Sifons	Zie Afvoer		
Sleutels	Zie Hang- en sluitwerk		
Sloten	Zie Hang- en sluitwerk		
Spiegels	Zie Sanitair		
Spuitwerk	Repareren als het spuitwerk loskomt van ondergrond		
	Repareren van het spuitwerk dat beschadigd is door de huurder		
Stopcontact	Zie Elektriciteit		
Stortbak	Zie Sanitair		
Stucwerk	Zie Wanden en wandafwerking		
Tegels/tegelwerk	Repareren en vervangen tegels inclusief voegwerk		
	Repareren en vervangen van tegels na beschadiging door de huurder		
Telefoonaansluiting	Aansluitingen en storingen melden bij uw leverancier		
Tochtstrip	Zie Deuren en ramen		

Onderdeel	Toelichting	Verhuurder	Huurder
Toilet	Zie Sanitair		
Trappen	Repareren en vervangen als gevolg van normale slijtage of ouderdom van trappen en vlizotrappen		
	Repareren en vervangen trapleuning		
	Trapafwerking zoals schilderwerk, vloerbedekking		
Tuin en terras	Snoeien en rooien van bomen behorende bij de woning		
	Ophogen tuin en terras		
	Aanleggen, onderhouden, herstellen tuin en terrassen behorende bij de woning (ook na ophogen)		
	Aanleg, onderhoud gemeenschappelijk groen		
Vensterbanken	Repareren en vervangen		
Ventilatie	Repareren en vervangen ventilatiekanalen		
	Schoonhouden van roosters		
	Zie ook Mechanische ventilatie		
Verlichting	Repareren en vervangen armaturen, lampen, starters in gemeenschappelijke ruimten		
	Repareren en vervangen van door huurder aangebrachte (buiten)verlichting		
	Zie ook Elektriciteit		
Vlizotrap	Zie Trappen		
Vorst(schade)	Repareren, voorkomen van bevriezing van leidingen		
Vloer	Onderhoud en reparatie van de cementdekvloer		
	Egaliseren van de vloer voor het leggen van linoleum of zeil		
	Lijm- en foamresten verwijderen van vloerbedekking en zeil		
	Zie ook Plavuizen, Parket of Afwerkvloer		
Wanden en wandafwerking	Repareren en vervangen als een groot deel van het stucwerk los zit en repareren grotere scheuren		
	Repareren en vervangen van zelf aangebrachte afwerkingen. Behang, sauswerk gehele woning		
	Zie ook Sauzen, Tegels, Stucwerk		
Warmtemeters (bij algemene ketel)	Repareren en vervangen		
Warmwaterapparaten	Repareren, storingen en vervangen combiketel en boilers eigendom van 't Heem		
	Repareren, storingen en vervangen boiler, geiser of combiketel eigendom huurder of elders gehuurd		
Wastafels	Zie Sanitair		
WC	Zie Sanitair		
WMO-aanpassingen (aanvragen bij gemeente):	Het noodzakelijk onderhoud van voorzieningen door 't Heem aangebracht zoals antisliptegels of een aanbouw		
	Onderhoud en verzekering van inboedel en hulpmiddelen zoals trapliften, toilet- en douchesteunen of kranen		

Onderdeel	Toelichting	Verhuurder	Huurder
Zeepbakje	Zie Sanitair		
Zonwering	Repareren en vervangen als eigendom van 't Heem		
	Repareren en vervangen als eigendom van de huurder (alleen aanbrengen na toestemming 't Heem)		
Zwanenhals	Zie Afvoer		
Zwerfvuil	Verwijderen van zwerfvuil		