



Onderhouds-ABC

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

1 juli 2010

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 SVUwonen

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, SVUwonen. 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. U bent zelf verantwoordelijk voor kleine en dagelijkse reparaties. Dit betekent dat u zelf voor reparatie of het onderhoud moet zorgen, of dat u daarvoor een vakman moet inschakelen.

Van A tot Z

Om aan te geven welke zaken nu precies voor wiens rekening zijn, heeft SVUwonen dit boekje voor u opgesteld. In het onderhouds-ABC vindt u van A tot Z de meest voorkomende onderhoudswerkzaamheden. Daarbij staat aangegeven wie voor het onderhoud verantwoordelijk is: de verhuurder (SVUwonen) of de huurder (uzelf). Het is voor u belangrijk het onderscheid in de gaten te houden. U voorkomt daarmee dat u geld uitgeeft aan reparaties die eigenlijk voor rekening van SVUwonen zijn of dat u reparatieverzoeken ten onrechte bij SVUwonen meldt.

Extra service SVUwonen

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

Heeft u een reparatieverzoek?

Ga allereerst na of de reparatie voor rekening van SVUwonen of voor uw eigen rekening komt. Bewaart u dit boekje daarom goed. Komt de reparatie voor rekening van SVUwonen, dan bent u verplicht dit tijdig aan ons door te geven. Dit om te voorkomen dat er vervolgschade ontstaat. U kunt uw reparatieverzoek melden via onze website www.svuwonen.nl of via telefoonnummer 0413-336767.

Nog enkele handige telefoonnummers op een rij:

Reparatieverzoeken SVUwonen:

- Telefoon: 0413-336767
Bereikbaarheid reparatielijn: werkdagen van 08.30-17.00 uur.
Op vrijdag van 08.30-12.30 uur.
Voor noodgevallen kunt u ook buiten kantooruren bellen met dit nummer.
- Internet: www.svuwonen.nl

Ontstoppen huisafvoer:

- Firma RRS riool reinigingservice: telefoon 073-6394010

Ontstoppen gemeenteriool:

- Gemeente Uden, afdeling weg- en waterbouw: telefoon 0413-281911
(Alleen bereikbaar op werkdagen)

Glasschade:

- Firma Broekhaus: telefoon 0413-266131

		Verhuurder	Extra service SVUwonen	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 SVUwonen 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	
	Reparatie van dakafvoeren en goten.	V		
	Schoonhouden van goten van eengezinswoningen (eens per vier jaar).		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 SVUwonen:			
	- vervangen van lampen en filters en inwendig schoonmaken.			H
	- schoonmaken filters en uitwendig schoonmaken. - repareren en zo nodig vervangen afzuigkap.	V		H

		Verhuurder	Extra service SVUwonen	Huurder
		V	E	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.		E	
Boiler	Onderhouden, repareren, vervangen van boiler die huurder zelf afneemt van een leverancier.			H
	Indien boiler eigendom is van SVUwonen	V		
Bomen en struiken	Zie tuinen.			H
Brandgangen	Onderhouden van bestrating in brandgangen.		E	
	Schoonhouden van brandgangen.			H
	Vervangen/onderhouden verlichting		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 ontluchten van de cv-installatie.			H
Closet	Zie sanitair.			
Combiketel	Zie centrale verwarming.			

		Verhuurder	Extra service SVUwonen	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.		E	
	Vastzetten 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		
	Vervangen van zekeringen (stoppen).			H
	Onderhoud en reparatie aan schakelaars en wandcontactdozen (stopcontacten).		E	
Erfafscheiding	Onderhouden en vervangen van erfafscheiding of schutting.			H
Gg				
Galerij	Zie gemeenschappelijke ruimten.			
Gaskraan	Reparatie en vervanging van de gaskraan die oorspronkelijk in de keuken behoorde ten behoeve van het gastoestel.		E	
Gasleiding	Onderhoud en reparatie van gasleidingen in de woning voor zover die oorspronkelijk tot de woning behoren.	V		
Geiser	Onderhouden, repareren en vervangen.			H

		Verhuurder	Extra service SVUwonen	Huurder
		V	E	H
Gemeenschappelijke 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.			
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 (U kunt hiervoor contact opnemen met SVUwonen. De kosten voor het oplossen van de buitensluiting en indien nodig vervangen van de sloten worden in rekening gebracht bij de huurder.)			H
Hemelwaterafvoer	Zie afvoeren.			
li				
Inbouwapparatuur	Zie keuken.			
Intercom	Zie bel.			

		Verhuurder	Extra service SVUwonen	Huurder
		V	E	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 SVUwonen.	V		
	Onderhoud en reparatie van inbouwapparatuur indien geen eigendom van SVUwonen.			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).			H
Kranen	Schoonhouden van kranen en mengkranen, bijvoorbeeld het ontkalken.			H
	Vervangen van onderdelen van kranen en mengkranen.		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
Lift en lift-installatie	Onderhoud, reparatie, keuring en liftstoringen.	V		
Ligbad	Zie sanitair.			
Mm				
Mechanische ventilatie	Zie ventilatie.			

		Verhuurder		
		V	Extra service SVUwonen	Huurder
			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 SVUwonen de vloer heeft overgenomen van eerdere bewoner.	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 (direct bellen met firma RRS: telefoon 073-6394010).		E	
	Schoonhouden van putjes, roosters, balkon-doorvoeren en dergelijke.			H
Ruiten	Het vervangen van gebroken ruiten binnen en buiten. Indien u via SVUwonen bent verzekerd kunt u rechtstreeks bellen met firma Broekhaus: telefoon 0413-266131.			H

		Verhuurder		
		V	Extra service SVUwonen	Huurder
			E	H
Ss				
Sanitair	Vervangen van sanitair zoals wastafel, fontein, stortbak, toiletput en sanitaire toebehoren (in geval van ouderdom of slijtage bij normaal gebruik).	V		
	Vervangen/leveren 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 toiletput 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	Schoonhouden van trappenhuis, hal en dergelijke tenzij dat is opgenomen in de servicekosten.			H
Schoorstenen	Reparatie van schoorstenen en ventilatie kanaal.	V		
	Het vegen en schoonmaken van schoorstenen, als regel eenmaal per jaar.			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.			
Sleutels	Het laten maken van nieuwe sleutel(s) na het zoekraken of beschadigen.			H
Sloten	Zie hang- en sluitwerk.			

		Verhuurder	Extra service SVUwonen	Huurder
		V	E	H
Spiegels	Zie sanitair.			
Stopcontacten	Zie elektriciteit.			
Stortbak	Zie sanitair.			
Stuc- en tegelwerk	Grote reparaties aan loszittend stuc- en tegelwerk.	V		
	Reparaties aan stuc- en tegelwerk als gevolg van beschadigingen, zoals, gaten, pluggen, krimpscheurtjes en dergelijke.			H
Tt				
Tegelwerk	Reparaties aan loszittend tegelwerk.	V		
	Reparaties door beschadiging.			H
Terras	Zie bestrating.			H
Tochtstrippen	Zie hang- en sluitwerk.			
Trappen	Herstellen en vervangen van binnentrappen en vlizotrappen.	V		
	Kleine reparaties zoals het vastzetten van een loszittende leuning.		E	
	Schoonhouden van trappen in gemeenschappelijke ruimten voor zover niet in de servicekosten opgenomen.			H
Tuinen	Aanleggen van tuinen en hagen.			H
	Onderhoud aan gras, planten, struiken en hagen.			H
	Snoeien en rooien van bomen. Zie ook erfafscheiding en bestrating.			H
Vv				
Ventilatie (rooster)	Onderhoud en herstel van lucht- en ventilatierooster en vervanging ten gevolge van slijtage.	V		
	Schoonhouden, vervangen van filters van ventilatie en luchtroosters.			H

		Verhuurder	Extra service SVUwonen	Huurder
		V	E	H
Verlichting	Onderhouden en vervangen van verlichting en armaturen in gemeenschappelijke ruimten. (Verhuurder voert deze werkzaamheden uit, de kosten worden via de servicekosten doorberekend aan de huurder.)	V		
Vlizostrap	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 vloerbedekking.			H
Vlotter	Zie sanitair.			
Ww				
Wanden	Sauzen of behangen van wanden.			H
Warmwater-voorziening	Zie centrale verwarming.			
Wastafel	Zie sanitair.			
Waterleiding	Voorkomen van bevriezing.			H
	Zie ook lekkage.			
WC	Zie sanitair.			
Zz				
Zwanenhals	Zie afvoeren.			



Postbus 548 5400 AM Uden
Leeuweriksweg 12 5402 XD Uden
Tel. (0413) 33 67 33 Fax (0413) 25 31 14
info@svuwonen.nl www.svuwonen.nl