

Onderhouds ABC

Wie betaalt welk onderhoud?

Huurder en verhuurder hebben volgens de wet een aantal verplichtingen bij het onderhoud. Viveria Woonservice zorgt ervoor dat de basis van de woning in orde is. Dit betreft meestal de grote onderhoudswerkzaamheden in en aan de woning. U bent zelf verantwoordelijk voor kleine en dagelijkse reparaties. Ook als door verkeerd gebruik of eigen schuld iets aan uw woning kapot gaat, bent u daar als huurder zelf verantwoordelijk voor.

In het onderhouds ABC vindt u van A tot Z de meest voorkomende onderhoudswerkzaamheden met daarachter aangegeven wie voor het onderhoud verantwoordelijk is.

Onderhoud aan veranderingen die u zelf heeft aangebracht aan uw woning zijn voor uw eigen rekening. Ook zaken die u over heeft genomen van een vorige huurder zijn niet voor rekening van verhuurder.

Als er een ✓ staat in de kolom van verhuurder dan verzorgt Viveria Woonservice namens de eigenaar het onderhoud, als er een ✓ in de kolom staat van de huurder dan bent u verantwoordelijk voor de reparatie of vervanging.

Onderhouds ABC		
	Verhuurder	Huurder
AFVOER		
Repareren en vervangen.	✓	
Schoonmaken en ontstoppen van gootsteen-, douche- en wasmachine afvoeren.		✓
Schoonmaken en ontstoppen van gemeenschappelijke leidingen, als de verstopping niet door huurder veroorzaakt is.	✓	
AFZUIGKAP		
Indien eigendom bewoner: Onderhoud en vervanging.		✓
Indien eigendom eigenaar: Vervangen van lampen en filters en uitwendig schoonmaken.		✓
Vervangen afzuigkap. Een afzuigkap mag niet op het mechanische afzuigsysteem worden aangesloten!	✓	
ALGEMENE HERSTELLINGEN		
Herstellingen t.g.v. (grove) nalatigheid, slordigheid of ruwe bewoning.		✓
BALKONS/BALUSTRADES		
Schoonhouden van balkons, goten en afvoerputjes.		✓
Onderhoud, herstel en vervanging balkonafscheidings en balustrades.	✓	
BEGLAZING		
Vervangen van beschadigde of gebroken beglazing.		✓
Vervangen van beschadigde of gebroken beglazing in de gemeenschappelijke ruimten, eventueel verrekend via de servicekosten.	✓	
Glasverzekering, aldan niet verrekend via de servicekosten.		✓
Schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, al dan niet verrekend via de servicekosten.		✓
BEL		
Onderhoud, repareren en vervangen van de bel(installatie) bij gemeenschappelijk gebruik.	✓	
Onderhoud, repareren en vervangen van de deurbel bij woningen.		✓

	Verhuurder	Huurder
BESTRATING		
Herstel en onderhoud van bestrating in gemeenschappelijke paden.	✓	
Schoonhouden van gemeenschappelijke paden.		✓
Herstel, onderhoud en schoonhouden van bestrating van voorpaden, achterpaden, en terrassen, behorend bij de woning.		✓
BEVRIEZING		
Ontdooien van leidingen.		✓
BOMEN		
Snoeien en rooien van bomen.		✓
BRIEVENBUS		
Herstel en onderhoud in portieken en gemeenschappelijke ruimten.	✓	
Herstel en onderhoud van de brievenbus en of klep in de eigen voordeur.		✓
BUITENTRAPPEN		
Onderhoud en reparatie.	✓	
Schoonhouden.		✓
CENTRALE VERWARMING		
Vervangen van de vulset		✓
Bijvullen en ontluchten van de cv-installatie.		✓
Het vorstvrij houden van de leidingen en de radiatoren van de verwarming.		✓
Het periodiek onderhoud, opheffen van storingen bij normaal gebruik en reparaties.	✓	
DAK EN DAKGOOT		
Onderhoud en vervanging van dakbedekking, dakdoorvoeren, dakgoot en pannen na stormschade en bij gebreken door ouderdom.	✓	
Schoonhouden van de dakgoot van eengezinswoningen.		✓
DEUREN		
Herstellen van buitendeuren bij houtrot of normale slijtage.	✓	
Herstellen van hang- en sluitwerk van binnendeuren.		✓
Vervangen, vastzetten en smeren van scharnieren en sloten van deuren.		✓
Schilderen van binnendeuren en de binnenkant van buitendeuren.		✓
Schilderen van de buitenkant van buitendeuren.	✓	
DEURDRANGER		
Repareren en vervangen van deurdrangers op toegangsdeuren in gemeenschappelijke ruimten, als deze zijn aangebracht i.o.v. verhuurder.	✓	
DEUOPENER		
Onderhouden en repareren van elektrische bediende deuropeners.	✓	
DORPELS		
Onderhoud van buitendorpels.	✓	
Onderhoud van binnendorpels.		✓
DOUCHE		
Onderhouden en vervangen van doucheslang, handdouche en opsteekhaak, planchet en spiegel.		✓
Schoonhouden en ontkalken van sanitair, tegels en voegen.		✓
ELEKTRA (leidingen en bedradingen)		
Onderhouden van elektrische leidingen en groepenkasten, m.u.v. door huurder aangebrachte uitbreidingen.	✓	
ELEKTRA (contactdozen, (trek)schakelaars, zekeringen, lampen)		
Onderhoud, herstel en vervanging.		✓
Reinigen overgeschilderde schakelaars en contactdozen.		✓
Onderhoud en herstel e.d. van door Viveria geconstateerde gebreken door ouderdom.	✓	

	Verhuurder	Huurder
ERFAFSCHIEDING		
Onderhoud, herstel en vervanging aan de door de huurder geplaatste of overgenomen erfafscheiding, tuinhekje of tuinpoort.		✓
Onderhoud, herstel en vervanging aan de door de verhuurder geplaatste erfafscheiding, tuinhekje of tuinpoort.	✓	
GASLEIDING/GASKRAAN		
Reparatie van gasleidingen in de woning voor zover die oorspronkelijk tot de woning behoren.	✓	
Aanschaf, onderhoud en herstel van de gaskraan.		✓
GEISERS/BOILERS		
Onderhoud en vervanging indien gehuurd bij derden of in eigendom huurder.		✓
GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN		
Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen, voor zover niet in de servicekosten opgenomen.		✓
GEVEL		
Onderhouden van de buitengevel zoals schilderwerk, herstel van houtrot, plaatwerk, metsel- en voegwerk.	✓	
Herstellen van beschadigingen veroorzaakt door huurder.		✓
GOTEN		
Reparatie en vernieuwing van goten en dakafvoeren.	✓	
Schoonhouden van goten van eengezinswoningen.		✓
GROENVOORZIENING (gemeenschappelijk)		
Onderhoud en herstel door de verhuurder op kosten van de huurder.	✓	
HANG- EN SLUITWERK		
Onderhoud en vervangen, smeren en vastzetten van deurkrukken, tochtstrippen, scharnieren, sloten, raamboompjes, uitzetijzers en dergelijke.		✓
Onderhoud en vervangen van hang- en sluitwerk, sloten en espagnoletten van buitendeuren en ramen.	✓	
Onderhoud en reparatie in de gemeenschappelijke ruimtes en vervangen van hang- en sluitwerk bij door Viveria geconstateerde slijtage c.q. veroudering.	✓	
INBRAAK		
Herstel van schade aan de woning, welke is ontstaan ten gevolge van inbraak of een poging tot inbraak, na aangifte en overleggen procesverbaal door de huurder.	✓	
INTERCOM		
Onderhoud van de intercom en van de bijbehorende installatie.	✓	
KEUKEN		
Reparatie en vervanging van bovenkastjes, keukenblok en aanrechtblad ten gevolge van slijtage bij normaal gebruik.	✓	
Bijstellen van scharnieren en sluitingen van deurtjes.		✓
Onderhoud en reparatie van inbouwapparatuur geleverd door verhuurder	✓	
Onderhoud en reparatie van inbouwapparatuur indien geen eigendom van verhuurder.		✓
Ontstoppen van de afvoer.		✓
KOZIJNEN		
Repareren en schilderen van de kozijnen, ramen en deuren aan de binnenzijde van de woning.		✓
Repareren en schilderen van de kozijnen, ramen en deuren aan de buitenzijde van de woning.	✓	
Herstellen of vernieuwen van de buitenkozijnen bij houtrot.	✓	
KRANEN		
Onderhouden van kranen en mengkranen, b.v. het vervangen van het leertje.		✓
Vervangen van kranen bij normale slijtage.	✓	
KRUIPRUIMTE		
Het schoon en toegankelijk houden van de kruipruimtes.		✓

	Verhuurder	Huurder
LEKKAGE		
Herstellen van lekkage aan dak, ramen of leidingen voorzover niet ontstaan door nalatigheid van de huurder.	✓	
Herstellen van lekkage na vorstschade.		✓
Herstellen van lekkage bij zelf aangebrachte leidingen en zelfwerkzaamheden huurder.		✓
LIFT EN LIFTINSTALLATIE		
Onderhoud en reparatie (gemeenschappelijk).	✓	
Onderhoud en reparatie (in de woning) i.o.m. de gemeente.		✓
MECHANISCHE VENTILATIE / WTW		
Onderhoud, reparatie of vervanging van de mechanische ventilatie (kanalen en motor).	✓	
Reinigen van afzuigroosters en reinigen en vervangen van filters (indien aanwezig).		✓
METSELWERK		
Onderhoud en reparatie van buitenmetselwerk, m.u.v. herstel van door huurder veroorzaakte schade.	✓	
MUREN		
Verwijderen van muurpluggen, haken of duimen.		✓
NAAMPLAATJE		
Bij voordeur gezinswoning.		✓
Enmalig verstrekken van naamplaatje op bellentableau gemeenschappelijke entree.	✓	
ONGEDIERTE		
Bestrijden van ongedierte zoals kakkerlakken, muizen, wandluizen, mieren, torren, kevers, vlooiën, ratten, faraomieren, wespen bijen, zilversjjes en ovenvisjes. Eventueel m.b.v. de gemeentelijke bestrijdingsdienst. Huurder heeft de verplichting dit te melden aan Viveria i.v.m. mogelijke gevolgen voor de gezondheid van omwonenden.		✓
OVERNAMES		
Onderhouden, vervangen en herstellen van overnames.		✓
PLAFONDS		
Herstellen van stucwerk a.g.v. gaten en krimpscheuren.		✓
Witten van plafonds.		✓
PLAVUIZEN		
Het leggen van plavuizen is alleen toegestaan in eengezinswoningen na vooraf schriftelijke toestemming van Viveria.		✓
PLINTEN		
Herstellen, vervangen en vastzetten van plinten.		✓
RAMEN		
Zie ook 'beglazing'.		
Schilderen binnenzijde ramen.		✓
Schilderen buitenzijde, repareren van houtrot, vervangen indien nodig.	✓	
Repareren hang- en sluitwerk.	✓	
RIOLERING		
Zie ook 'afvoer'.		
Reparatie na verzakking of bij geconstateerde gebreken door ouderdom.	✓	
Schoonmaken en ontstoppen van rioolleidingen en rioolputten.		✓
Rioolverzekering.		✓
SANITAIR		
Onderhoud, ontkalken, herstel beschadigingen en dagelijkse reparaties van sanitaire toestellen met toebehoren, incl. kranen, planchet, spiegel.		✓
Vervangen als gevolg van beschadigen/scheuren door huurder ontstaan.		✓
Onderhoud en herstel vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage door ouderdom.	✓	

	Verhuurder	Huurder
SCHILDERWERK		
Schilderwerk in de woning en berging.		✓
Schilderwerk in gemeenschappelijke ruimtes en aan de buitengevel.	✓	
SCHOONHOUDEN		
Alle reinigingsactiviteiten in en buiten de woning, tenzij dat is opgenomen in de servicekosten.		✓
SCHOORSTENEN		
Het vegen van schoorstenen, als regel eenmaal per jaar.		✓
Onderhoud en reparatie van kanalen, metsel- en voegwerk.	✓	
SLEUTELS EN SLOTEN		
Leveren van sleutels bij aanvang van de huur.	✓	
Vervangen van zoekgeraakte of afgebroken sleutels.		✓
Bij verlies van alle sleutels, vervangen van sloten en indien noodzakelijke cilinders.		✓
SNOEIEN		
Snoeien van heggen, hagen, bomen en struiken.		✓
STICKERS		
Bij het verlaten van de woning dienen alle stickers en plakplaatjes te worden verwijderd m.u.v. door nutsbedrijven en/of door Viveria aangebrachte stickers.		✓
STUCWERK		
Herstellen van stucwerk als deze loskomt van de ondergrond.	✓	
Herstellen van beschadigd stucwerk a.g.v. gaten, krimpscheuren en verwijderen behang.		✓
TEGELS		
Reparatie en vervanging van wand-en vloertegels na beschadiging en boorgaten.		✓
TOCHTSTRIPPEN		
Onderhouden en vervangen van tochtstrippen.		✓
TOILET		
Onderhoud van toiletpot en vervangen van toiletpot en/of reservoir bij beschadiging.		✓
Repareren van lekkende toilet en reservoir aansluiting.		✓
Repareren of vervangen van toiletzitting en toilethouder.		✓
Reparatie en vervangen van vlotter, vlotterkraan en stopkraan.		✓
Vervangen van reservoir en/of toiletpot in geval van ouderdom of slijtage bij normaal gebruik.	✓	
TRAPPEN		
Onderhouden van trappen en uitvoeren van kleine reparaties zoals het aan de muur vastzetten van een loszittende leuning.		✓
Schilderen van de trap.		✓
TUINEN en TERRAS (prive)		
Aanleggen, inrichten en onderhouden bij de woning behorende tuin, terras en paden.		✓
VENSTERBANKEN		
Onderhoud en reparatie.		✓
VERBOUWEN		
Een verbouwing dient altijd in overleg te gaan met Viveria. Een verzoek hiervoor dient altijd schriftelijk ingediend te worden. De aanpassingen dienen deugdelijk aangebracht te worden. Het onderhoud hiervan is geheel voor rekening van de huurder.		✓
VERLICHTING		
Onderhouden en vervangen van verlichting in gemeenschappelijke ruimtes (kosten worden doorberekend aan huurder).	✓	
VLIZOTRAP		
Onderhoud en reparatie.		✓

	Verhuurder	Huurder
VLOEREN		
Reparaties aan cement dekvloer.	✓	
Egaliseren van de afwerkvloer.		✓
WANDEN		
Onderhoud en reparatie van de door huurder aangebrachte vaste wandafwerking.		✓
WATERLEIDINGEN		
Voorkomen van bevrozing en herstellen na bevrozing.		✓
Onderhoud, reparatie en vervanging van de standaard in de woning aanwezige warm- en koudwaterleidingen bij normaal gebruik.	✓	
ZONWERING		
Aanbrengen, repareren en vervangen van de door de huurder aangebrachte zonwering. (Let op ! U moet eerst toestemming aanvragen bij Viveria Woonservice)		✓