



VAN DER VORM
V A S T G O E D



Onderhoudswijzer **Woningen**



VAN DER VORM
V A S T G O E D

Inleiding

Als uw verhuurder zorgen wij er voor dat de woning in goede staat verkeert. Al het groot onderhoud aan de woning is dan ook voor rekening van de verhuurder.

Verder willen wij u erop attenderen dat alle uitbreidingen en reparaties van installaties, welke niet standaard tot de woning behoren, aan de huurder in rekening zullen worden gebracht.

De huurder is vrij in zijn/haar keuze tot het doen of laten repareren van die onderdelen, welke tot zijn/haar verantwoordelijkheid behoren.

Voor het aanbrengen van voorzieningen c.q. verbeteringen, dient vooraf schriftelijk toestemming aan Van der Vorm Vastgoed te worden gevraagd. Indien deze toestemming ontbreekt staat het verhuurder vrij de voorzieningen op kosten van u te laten verwijderen.

Tevens stellen wij dat indien onderstaande tekst afwijkt van uw huurovereenkomst, de tekst van de huurovereenkomst leidend is.

INHOUD

| | |
|---|-----------|
| Inleiding | 2 |
| Wegwijs in deze Onderhoudswijzer | 4 |
| 1. Afvoerleidingen en riolering | 5 |
| 2. Badkamer en toiletruimte | 5 |
| 3. Dak, dakgoten en hemelwaterafvoeren | 6 |
| 4. Deuren, kozijnen en ramen | 7 |
| 5. Electra | 9 |
| 6. Fundering | 9 |
| 7. Gas | 9 |
| 8. Gemeenschappelijke ruimten | 10 |
| 9. Glas | 11 |
| 10. Hang- en sluitwerk | 11 |
| 11. Installaties | 12 |
| 12. Keuken | 12 |
| 13. Kranen | 13 |
| 14. Metsel- en voegwerk | 13 |
| 15. Ongedierte | 13 |
| 16. Plafondafwerking | 13 |
| 17. Schade | 14 |
| 18. Schilderwerk | 14 |
| 19. Schimmelvorming | 14 |
| 20. Schoonmaakwerk | 14 |
| 21. Servicekosten | 15 |
| 22. Tegel- en stucwerk | 15 |
| 23. Telefoon- en televisieaansluiting | 15 |
| 24. Trappen | 16 |
| 25. Tuin | 16 |
| 26. Vloeren en vloerafwerking | 17 |
| 27. Waterleidingen | 17 |
| 28. Wanden en wandafwerking | 17 |
| Veelgestelde vragen | 18 |
| Noodgevallen | 19 |

Wegwijs in deze Onderhoudswijzer

In deze brochure vindt u op alfabetische volgorde een groot aantal onderdelen van de door u gehuurde woning. Als er in of aan uw woning iets kapot is, dan kunt u dat onderdeel in deze lijst opzoeken.

Middels de aanduiding **H(huurder)** of **V(erhuurder)** wordt dan aangegeven wie verantwoordelijk is voor de betreffende werkzaamheden.

In geval van twijfel

Het is niet altijd duidelijk wat de oorzaak van een storing of een gebrek is. U kunt dit vooraf met ons overleggen. Wordt de klacht door ons verholpen en blijkt achteraf dat u als huurder hiervoor verantwoordelijk bent, dan zullen wij de kosten voor het herstel hiervan bij u in rekening brengen.

Tot slot

Wij verzoeken u vriendelijk deze brochure te bewaren bij uw huurovereenkomst. Heeft u vragen dan kunt u contact opnemen met uw service manager/huismeester.



1. Afvoerleidingen en riolering

Afvoerleidingen

- H** • Vervangen van kettingen, afvoerpluggen, roosters en rubberen afsluitingen tussen afvoer en sifon van wastafels, toilet, douche, bad en gootsteen
- Schoonhouden en ontstoppen van de afvoer en de sifon van wastafel, toilet, douche, bad en gootsteen
- V** • Reparatie en vervangen van de afvoer en de sifon van wastafel, toilet, douche, bad en gootsteen
- Ontstoppen van de gemeenschappelijke afvoerleiding in flatgebouwen
- Reparatie en vervangen van de aansluitingen tussen afvoer en standleiding

Riolering

- H** • Schoonhouden en ontstoppen van riolering binnen en buiten de woning tot aan het aansluitpunt op gemeente- of hoofdriolering
- V** • Reparatie en vervangen van riolering buiten de woning ten gevolge van verzakking en/of slijtage

2. Badkamer en toiletruimte

Algemeen

- H** • Vastzetten van sanitair zoals wastafels, fonteintjes, toiletputten
- Vervangen van sanitair bij schade door toedoen of nalatigheid huurder

Bad

- H** • Schoonhouden en kleine reparaties aan het bad
- Onderhoud en vervangen van bad garnituur of onderdelen daarvan
- V** • Onderhoud en vervangen van kitvoeg langs ligbad
- Onderhoud en vervangen van het bad vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage

Douche

- H** • Onderhoud en vervangen van doucheslang, handdouche, opsteekhaak en koppelstuk
- Onderhoud en vervangen van douchegarnituur of onderdelen daarvan
- Onderhoud en vervangen van rooster van doucheputje
- V** • Onderhoud en vervangen van kitvoeg langs ligbad

Spiegels en planchetten

- H** • Onderhoud en vervangen van spiegels bij beschadiging en/of verwerking
- Onderhoud en vervangen van planchetten

Toilet

- H** • Onderhoud en vervangen van toiletbril, deksel en manchet of aansluiting op de riolering
- Onderhoud en vervangen van toiletgarnituur of onderdelen daarvan
- Onderhoud en reparatie van stortbak van het toilet en het vervangen van kleine onderdelen zoals vlotter en vlotterkraan
- Vervangen van het binnenwerk van een stortbak
- Schoonhouden en ontkalken van toiletpot en stortbak
- V** • Onderhoud en vervangen van stortbak en toiletpot vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage

Wastafel en fonteintjes

- H** • Vastzetten van sanitair zoals wastafels, fonteintjes, toiletpotten en dergelijke
- V** • Onderhoud en vervangen van wastafels en fonteintjes vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage

3. Dak, dakgoten en hemelwaterafvoeren

- H** • Schoonmaken en schoonhouden van dakgoten en afvoeropeningen
- Herstellen van schade aan dak, dakgoten en hemelwaterafvoeren, veroorzaakt door toedoen of nalatigheid van huurder
- V** • Onderhoud en vervangen van dakbedekking, dak doorvoeren, dakgoten, hemelwaterafvoeren, dakluik en dakpannen door normale slijtage of door storm
- Ontstoppen van hemelwaterafvoeren



4. Deuren, kozijnen en ramen

Belinstallatie

- H** • Onderhoud en vervangen van deurbel van een individuele woning
- V** • Onderhoud van drukbellen bij algemene toegangsdeur, elektrisch bediende deuropener, videofoon- en intercominstallaties in flatgebouwen, voor zover deze niet in de servicekosten zijn inbegrepen

Brievenbus

- H** • Onderhoud en vervangen van brievenbus of onderdelen daarvan
- V** • Onderhoud van centrale briefkasten in gemeenschappelijke ruimte

Deuren

- H** • Onderhoud van binnendeuren en bijbehorend hang- en sluitwerk
- Vervangen van beschadigde binnendeuren
- Reparatie en vervangen van deuren na uitwaaien of stormschade door nalatigheid van huurder
- V** • Onderhoud en vervangen van binnen- en buitendeuren vanwege door verhuurder geconstateerde houtrot of normale slijtage
- Reparatie inbraakschade mits aangifte gedaan is bij de politie en het proces-verbaal binnen 2 weken in ons bezit is
- Onderhoud en vervangen van algemene deuren in gemeenschappelijke ruimten

Drempels

- H** • Vastzetten en vastschroeven van drempels

Kozijnen

- H** • Onderhoud van binnen kozijnen en binnenzijde van buitenkozijnen
- V** • Onderhoud en vervangen van kozijnen vanwege door verhuurder geconstateerde houtrot of normale slijtage
- Onderhoud en vervangen van kozijnen van algemene kozijnen in gemeenschappelijke ruimten

Ramen

- H** • Onderhoud van binnenzijde ramen
- Reparatie en vervangen van ramen na uitwaaien of stormschade door nalatigheid van huurder

- V** • Onderhoud en vervangen van ramen vanwege door verhuurder geconstateerde houtrot of normale slijtage
- Onderhoud en vervangen van algemene ramen in gemeenschappelijke ruimten

Tochtstrippen of -profielen

- H** • Onderhoud en vervangen van tochtstrippen en -profielen

Schilderwerk deuren, kozijnen en ramen

- H** • Schilderwerk van binnendeuren, binnen kozijnen en de binnenzijde van buitendeuren, -ramen en -kozijnen
- V** • Schilderwerk van de buitenkant van buitendeuren, buitenkozijnen en ramen
- Schilderwerk van algemene deuren, kozijnen en ramen in gemeenschappelijke ruimten

Vensterbanken

- H** • Onderhoud en reparatie van vensterbanken
- V** • Onderhoud en vervangen van vensterbanken door verhuurder geconstateerde slijtage

Ventilatie- en ontluchtingsrooster

- H** • Schoonhouden en vervangen van filters van ventilatie- en ontluchtingsroosters
- V** • Onderhoud en reparatie van ventilatie- en ontluchtingsroosters
- Vervangen van ventilatie- en ontluchtingsroosters door verhuurder geconstateerde normale slijtage



5. Electra

- H** • Reparatie aan elektrische installatie door overbelasting of zelf aangebrachte uitbreidingen
- Onderhoud en reparatie van deurbellen, (trek)schakelaars en wandcontactdozen
- Vervangen van zekeringen, (trek)schakelaars, wandcontactdozen en lampen
- Onderhoud van tot de woning behorende inbouwapparatuur
- V** • Onderhoud en reparatie van elektrische installatie, groepenkast, aardlekschakelaar, aarding en bedrading
- Reparatie en vervangen van tot de woning behorende inbouwapparatuur vanwege door verhuurder geconstateerde normale slijtage

Verlichting

- V** • Vervangen van lampen, starters en dergelijke van de algemene verlichting in portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen, voor zover deze niet in de servicekosten zijn inbegrepen
- Onderhoud en reparatie aan armaturen van de algemene verlichting in de gemeenschappelijke ruimten

6. Fundering

- V** • Alle noodzakelijke werkzaamheden aan de fundering

7. Gas

- H** • Onderhoud en reparatie aan door de huurder aangebrachte of overgenomen extra gaskranen en -leidingen
- Reparatie en vervangen van gaskraan in keuken
- V** • Reparatie en vervangen van gasleidingen tot aan de gasmeter

8. Gemeenschappelijke ruimten

Balkon en balustrades

- H** • Schoonmaken van balkon en balustrades, afvoergoten en –putjes ten behoeve van de afvoer van regenwater
- V** • Onderhoud en reparatie van balkon en balustrades

Brandblussers

- V** • Onderhoud brandblusser in gemeenschappelijke ruimten. Periodieke controles worden in de servicekosten opgenomen

Buitentrappen en buitenbeton

- V** • Onderhoud en reparatie van buitentrappen en buitenbeton

Galerijen

- H** • Schoonhouden van het gedeelte galerij voor de flatwoning
- V** • Onderhoud van galerijen
- Onderhoud en vervangen van hekwerk op de galerijen en in de trappenhuizen

Lift en liftinstallatie

- V** • Onderhoud en reparatie van de lift, inclusief keuringen en opheffen van storingen, voor zover deze niet in de servicekosten zijn inbegrepen

Naamplaatjes

- H** • Aanschaffen en vervangen (via verhuurder) van naamplaatjes bij flatwoningen



9. Glas

- H**
 - Vervangen van beschadigde of gebroken beglazing
 - Glasverzekering. Indien door de eigenaar een glasverzekering voor de woning is afgesloten, wordt dit via de servicekosten verrekend
 - Vervangen van zelf aangebrachte ruiten van sierglas, glas-in-lood, gekleurd glas e.d.
 - Vervangen van glas in binnendeuren
 - Wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, al dan niet verrekend via servicekosten
- V**
 - Onderhoud en vervangen van kitvoegen en stopverf van gevelbeglazing
 - Vervangen van isolatiebeglazing ten gevolge van lekkage tussen de beglazing
 - Vervangen van beschadigde of gebroken beglazing in de gemeenschappelijke ruimten, eventueel verrekend via servicekosten

10. Hang- en sluitwerk

- H**
 - Onderhoud en vervangen van hang- en sluitwerk van binnendeuren en –ramen
 - Gangbaar houden, regelmatig controleren van beweegbaarheid en zo nodig oliën en smeren van hang- en sluitwerk van alle deuren en ramen
 - Bijmaken van nieuwe sleutels na zoekraken of beschadigen
 - Vervangen van sleutels van binnen- en buitendeuren en ramen
- V**
 - Onderhoud en vervangen van hang- en sluitwerk van buitendeuren en –ramen vanwege door de verhuurder geconstateerde slijtage
 - Reparatie inbraakschade, mits aangifte gedaan is bij de politie en het proces-verbaal binnen 2 weken in bezit van verhuurder is
 - Onderhoud en vervangen van hang- en sluitwerk van algemene deuren, kozijnen en ramen in gemeenschappelijke ruimten

11. Installaties

Centrale verwarming

- H** • Bijvullen en ontluchten van de centrale verwarmingsinstallatie, alsmede onderhoud en vervangen van vulslangen, wartels, sleutels
- Herstellen van schade aan de centrale verwarmingsinstallatie door verkeerde bediening of bevroering
- V** • Periodieke controle van de centrale verwarmingsinstallatie voor zover dit niet in de servicekosten is opgenomen
- Onderhoud en vervangen van centrale verwarmingsketel, -leidingen, radiatoren en radiatorcranken

Ventilatiesysteem

- H** • Schoonhouden en vervangen van filters van de tot de inventaris behorende afzuigkap
- Vervangen lampjes van afzuigkap
- Onderhoud en schoonhouden van ontluchttingsroosters, ventilatieroosters, -ventielen en kanalen
- V** • Onderhoud en vervangen van mechanische ventilatiesysteem vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage
- Onderhoud en vervangen van de tot de inventaris behorende afzuigkap vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage

Warmwater installatie

- H** • Indien installatie uw eigendom is of deze gehuurd is bij bijvoorbeeld een nutsbedrijf, dient u contact op te nemen met het betreffende bedrijf
- V** • Onderhoud en vervangen van warm waterinstallatie, voor zover deze niet in de servicekosten zijn inbegrepen

12. Keuken

- H** • Vervangen van het aanrechtblad bij schade door toedoen of nalatigheid van huurder
- Onderhoud en bijstellen van scharnieren, deursluitingen, ladegeleiders en handgrepen
- Vervangen van het rooster in de gootsteen
- V** • Onderhoud en vervangen van kit voeg of tegelstrip langs het aanrechtblad
- Onderhoud en vervangen van het aanrechtblok, aanrechtblad en keukenkastjes vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage



13. Kranen

- H** • Gangbaar houden, regelmatig controleren van beweegbaarheid en zo nodig ontkalken van stop-, tap- en mengkranen
- Vervangen van kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van stop-, tap- en mengkranen
- Treffen van voorzieningen ter voorkoming van bevroering
- V** • Onderhoud en vervangen van stop-, tap- en mengkranen vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage

14. Metsel- en voegwerk

- V** • Onderhoud van buitenmetselwerk en voegwerk van de buitengevel

15. Ongedierte

- H** • Bestrijden van ongedierte zoals: wandluizen, wespen, zilvertisjes, mieren, torren, kevers, ratten, muizen, vlooiën en andere plaagdieren, eventueel met hulp van de gemeentelijke Reinigingsdienst. Melding aan de verhuurder is wel noodzakelijk, in verband met mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid
- V** • Bestrijden van ongedierte zoals: kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen ten gevolge van overmacht

16. Plafondafwerking

- H** • Onderhoud en reparatie van de door huurder aangebrachte (vast) plafondafwerking zoals: betimmeringen, sierpleister en dergelijke
- Reparatie van plafonds en stucwerk door beschadigingen zoals gaten, pluggen en krimpscheuren en dergelijke
- Schilderen en sausen van plafonds, ook na eventuele herstelwerkzaamheden door de verhuurder
- V** • Onderhoud en reparatie van plafondconstructie en loszittende stucwerk
- Onderhoud en reparatie van plafonds in gemeenschappelijke ruimten

17. Schade

- H** • Herstellen van gevolgschade aan inboedel en verf-, saus- en behangwerk
- V** • Herstellen van gevolgschade aan de opstal, mits verhaalbaar

18. Schilderwerk

- H** • Plamuren, schuren en opvullen gaatjes en deuken binnen houtwerk
- Wassen en schoonhouden van geschilderd houtwerk en andere geschilderde onderdelen, al dan niet verrekend via de servicekosten
- Binnen schilderwerk van de woning en de berging
- Herstellen van gevolgschade aan inboedel en verf-, saus- en behangwerk
- V** • Plamuren, schuren en opvullen gaatjes en deuken binnen houtwerk tijdens buitenschilderwerk
- Buitenschilderwerk van de woning en berging
- Binnen- en buitenschilderwerk van gemeenschappelijke ruimten

19. Schimmelvorming

- H** • Verwijderen van schimmelvorming ten gevolge van slecht of onvoldoende ventileren
- V** • Verwijderen van schimmelvorming ten gevolge van een lekkage of vochtdoorslag

20. Schoonmaakwerk

- H** • Schoonhouden van tuin bij eengezinswoningen
- Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen middels de servicekosten of onderling gemaakte afspraken



21. Servicekosten

- H** • Bij flatwoningen en bij sommige eengezinswoningen verleent de verhuurder enkele diensten aan de huurders. Hierbij kan gedacht worden aan het schoonmaken en het vervangen van lampen in algemene ruimten. De kosten hiervoor worden doorberekend in de servicekosten. Welke diensten er bij u in de servicekosten zijn inbegrepen, vindt u in de huurovereenkomst

22. Tegel- en stucwerk

Tegelwerk

- H** • Onderhoud en vervangen van wand- en vloertegels bij schade door toedoen of nalatigheid van huurder
- V** • Onderhoud en vervangen van loszittende of gescheurde wand- en vloertegels
- Onderhoud en vervangen van kitvoegen

Stucwerk

- H** • Onderhoud van stucwerk bij schade door toedoen of nalatigheid van huurder
- V** • Onderhoud en reparatie van stucwerk bij loskomen van zijn ondergrond, exclusief behangwerkzaamheden
- Reparatie van grote scheuren in stucwerk van wanden en plafonds
 - Onderhoud van wanden en plafonds in gemeenschappelijke ruimten

23. Telefoon- en televisieaansluiting

- H** • Onderhoud van telefoon-, computer- en telefoonaansluitingen. Bij storingen dient u contact op te nemen met het bedrijf dat deze service verleent

24. Trappen

Tegelwerk

- H** • Aanbrengen, onderhoud en reparatie van trapleuningen in de woning
- Onderhoud en reparatie van trappen in de woning
- V** • Onderhoud en reparatie van trappen en trapleuningen in gemeenschappelijke ruimten
- Reparatie van trappen in de woning door slijtage en/of verval

25. Tuin

Algemeen

- H** • Aanleg en onderhoud van tuin
- Regelmatig verwijderen van onkruid
- Egaliseren en ophogen van tuin

Bestrating

- H** • Onderhoud en reparatie van bestrating in tuin
- Vervangen van gebroken tegels
- Schoon- en vrijhouden van gemeenschappelijke paden
- V** • Ophogen van bestrating in tuin bij ernstige verzakking
- Onderhoud en ophogen van bestrating van de gemeenschappelijke paden

Bomen en struiken

- H** • Onderhoud en snoeien van bomen en struiken, zodat deze niet over de erfgrans groeien, geen belemmering vormen bij onderhoudswerkzaamheden en geen schade kunnen veroorzaken aan opstal en personen
- Snoeien en rooien van bomen en struiken

Erfafscheiding

- H** • Onderhoud en reparatie aan de door de huurder geplaatste of overgenomen erfafscheiding
- V** • Onderhoud en reparatie aan de door de verhuurder geplaatste erfafscheiding



26. Vloeren en vloerafwerking

- H** • Onderhoud van de door de huurder aangebrachte vaste vloerafwerking. Voor het leggen van plavuizen, parket en laminaat is vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig
- Onderhoud schilderen en vervangen van plinten
- V** • Onderhoud van vloerconstructie en dekvloer behoudens schade aan vloer als gevolg van verwijderde vloerbedekking in de ruimste zin des woord
- Onderhoud van vloeren in gemeenschappelijke ruimten

27. Waterleidingen

Tegelwerk

- H** • Beschermen van waterleidingen tegen bevriezing
- Ontkalken van waterleidingen
- Onderhoud van zelf aangebrachte leidingen
- V** • Onderhoud van waterleidingen behorende tot de woning

28. Wanden en wandafwerking

- H** • Onderhoud en reparatie van de door de huurder aangebrachte vaste wandafwerking. Voor het aanbrengen van bijzondere wandafwerking, zoals schrootjes en granol, is vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig
- Reparatie aan stuc-, tegelwerk en betonemail door beschadigingen, gaten, pluggen, verwijderen van behang, krimpscheuren en dergelijke
- Behangwerk, ook na eventuele reparatiewerkzaamheden van stucwerk door de verhuurder
- V** • Onderhoud van wanden in gemeenschappelijke ruimten

Veelgestelde vragen

Q *Ik wil aanpassingen in mijn woning aanbrengen, mag dat?*

A Voor het leggen van harde vloerbedekking, zoals laminaat, parket en overige aanpassingen in uw woning moet u toestemming vragen. U dient dit schriftelijk aan te vragen.

Q *Waar kan ik terecht voor reparaties in mijn woning?*

A Tijdens kantooruren kunt u hiervoor bellen naar uw servicemanager/huismeester of onze Onderhoudsdienst.

Servicemanager/huismeester

Vul hier de contactgegevens van uw servicemanager/huismeester in:

Telefoonnummer:

E-mail:

Onderhoudsdienst

Telefoonnummer: **010 - 429 26 14**

E-mail: **Onderhoudsdienst@vormvastgoed.nl**

Onze Onderhoudsdienst is telefonisch bereikbaar op werkdagen van maandag t/m vrijdag van 07.30 uur - 16.15 uur.

Na 16.15 uur en in het weekeinde wordt u automatisch doorgeschakeld naar onze servicedienst.

Noodgevallen

In noodgevallen kunt u telefonisch contact opnemen met onze onderhoudsdienst.

010 – 429 26 14 (24 uur per dag bereikbaar)

Onder een noodgeval wordt verstaan een situatie, waarbij een directe kans op schade bestaat. Te denken valt aan een grote lekkage, ruitbreuk, inbraak, defecte verwarming bij vorst, kortsluiting met brandgevaar etc.

Wij maken u erop attent dat, indien een door u gemelde klacht geen noodgeval blijkt te zijn, wij helaas genoodzaakt zijn de gemaakte extra kosten aan u in rekening te brengen.



VAN DER VORM

V A S T G O E D

Van der Vorm Vastgoed B.V.

[Correspondentie adres](#) Postbus 23313, 3001 KH Rotterdam. [Bezoekadres](#) Blaak 555, 3011 GB Rotterdam.

T 010 209 27 24, F 010 436 92 39, E info@vormvastgoed.nl [Technische zaken](#) T 010 429 26 14. KvK Rotterdam 24351749

vormvastgoed.nl