

# Onderhouds ABC



Wij vinden het belangrijk dat u prettig woont in een goed onderhouden woning. U als huurder en WSZ zijn beiden verantwoordelijk voor dit onderhoud. Maar wie is nu precies verantwoordelijk voor welk deel van het onderhoud? In deze folder leest u hier meer over.

## Het groot onderhoud is voor WSZ

De verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de buitenkant van de woning ligt bij WSZ. Denk hierbij aan het buitenschilderwerk, de buitendeuren of het dak.

## Klein dagelijks onderhoud is voor u en WSZ

Als verhuurder verricht WSZ alle onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die nodig zijn om de woning in goede staat te houden. Maar ook u, als huurder, heeft een zorgplicht voor de woning. Wat deze plicht precies inhoudt, is vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek onder de noemer 'Besluit kleine herstellingen'. Ook in de Algemene Huurvoorwaarden, die u bent overeengekomen met WSZ is daarover het nodige bepaald. Mocht u deze Algemene Voorwaarden niet meer hebben, dan kunt u de actuele versie downloaden op onze website [www.wsz.nl](http://www.wsz.nl) of bij ons opvragen.

## Hoe meldt u een reparatieverzoek?

Als er iets stuk is in uw woning, kijk dan eerst even in het Onderhouds ABC. U ziet dan wie verantwoordelijk is voor de reparatie of vervanging. Als WSZ iets moet repareren in uw woning, dan kunt u dat doorgeven op telefoonnummer (0497) 51 78 35. Via optie 1 in het keuzemenu wordt u doorverbonden met één van onze onderhoudsbedrijven. Reparatieverzoeken worden uitgevoerd door Groenen Bouw & Onderhoud. U kunt ook rechtstreeks met Groenen Bouw & Onderhoud contact opnemen op telefoonnummer (040) 230 99 30.

## Groenen Bouw & Onderhoud

Groenen Bouw & Onderhoud beschikt over professionele vakmensen. Hierdoor kunnen

zij reparaties op korte termijn uitvoeren. Specialistisch werk wordt uitbesteed aan externe bedrijven die geselecteerd zijn op kwaliteit en betrouwbaarheid.

## Spoedeisende reparaties

Spoedeisende reparaties buiten kantoortijden, die niet kunnen wachten tot de volgende werkdag, kunt u telefonisch doorgeven op ons telefoonnummer (0497) 51 78 35. Via het keuzemenu wordt u doorverbonden met onze storingsdienst. Bijvoorbeeld bij een gas- of waterlekage, volledige stroomuitval of ernstige schade.

## Een storing aan de cv-ketel\*, verstopping\* of glasherstel\*

Dit kunt u rechtstreeks doorgeven aan één van de bedrijven waarmee WSZ samenwerkt.

### Storingen aan de cv-ketel (verwarming, warm water), warmtepomp of ventilatie\*

Kemkens  
Telefoonnummer: (088) 505 03 30

### Rioolverstoppingen\*

Riool Reinigings Service RRS  
Telefoonnummer: (0800) 099 13 13

### Glasherstel\*

Swinkels Glas  
Telefoonnummer: (088) 774 47 77

\* Aan het uitvoeren van reparatieverzoeken zijn voor u mogelijk kosten verbonden. Heeft u een afspraak gemaakt met een onderhoudsbedrijf? Zorg er dan voor dat u op het afgesproken tijdstip thuis bent. Bent u niet thuis dan worden er voorrijdkosten in rekening gebracht.

### LET OP!

Schakel bij reparatieverzoeken aan de woning altijd onze onderhoudsbedrijven in. Indien u op eigen gelegenheid een bedrijf inschakelt, komen de kosten voor reparatie geheel voor uw rekening.

### Houd rekening met de volgende regels

- Alle onderhoud of reparaties in of aan de woning die het gevolg zijn van beschadigingen, vernielingen, ondeskundig of onjuist gebruik door de huurder, zijn voor rekening van de huurder. Dit geldt ook voor situaties waarin de huurder aantoonbaar nalatig is of de woning heeft verwaarloosd.
- Als een huurder zelf veranderingen of toevoegingen heeft aangebracht in, op of aan de woning, dan is de huurder altijd verantwoordelijk voor het onderhoud van deze veranderingen.

- Ook uitgesloten zijn zaken waarbij reparaties of vervangingen noodzakelijk is als gevolg van schade door bevriezing en overige schades, die door het treffen van tijdige maatregelen door de huurder voorkomen hadden kunnen worden.

### Zorg voor een goede verzekering tegen inbraak- en inboedelschade

Meer informatie hierover kunt u krijgen bij uw verzekeraar. Deze kan u ook informeren over het verzekeren van het huurdersbelang (bijvoorbeeld als u zelf een keuken of aanbouw heeft aangebracht).

### Onderhouds ABC

Hieronder staat het Onderhouds ABC. In dit overzicht ziet u wie waar verantwoordelijk voor is: WSZ of u (huurder).

## Aa

	WSZ	Huurder
<b>Algemeen</b>		
Onderhoud en reparaties als gevolg van nalatigheid, slordigheid, onvoldoende schoonhouden, ruwe bewoning, moedwillige vernieling of onjuist gebruik door de huurder.		•
Onderhoud en reparaties in of aan de woning als gevolg van slijtage door normaal gebruik, ouderdom, verzakking of bouwfouten, met uitzondering van onderstaande items. Ter beoordeling WSZ.	•	
Het op verzoek van WSZ in goede staat terugbrengen van niet goedgekeurde woningaanpassingen of verbouwingen.		•
Het onderhouden, herstellen, vervangen en eventueel verwijderen van door huurder Zelf Aangebrachte Veranderingen.		•
Het verhelpen van storingen en gebreken veroorzaakt door voorzieningen/ apparatuur en/ of veranderingen, die door de huurder zelf zijn aangebracht.		•
Het onderhouden, herstellen, vervangen en eventueel verwijderen van veranderingen waarvoor de huurder zich bij aanvang van de huur verantwoordelijk heeft gesteld door overname van de vorige huurder.		•

	WSZ	Huurder
<b>Aanrecht</b>		
Zie keuken.		
<b>Afvoeren</b>		
Reparatie aan de afvoer van wastafel, douche, gootsteen, toiletfontein, wasmachine, centrale verwarmingsketel enzovoort. Bij onjuist gebruik, beschadiging of vernieling zijn de kosten voor de rekening van de huurder.	•	
Schoonmaken en schoonhouden van bereikbare delen van de afvoer of sifon (zwanenhals) van wastafel, douche, gootsteen, toiletfontein, overstortleiding verwarmingsketel enzovoort. Bij onjuist gebruik, beschadiging of vernieling zijn de kosten voor de rekening van de huurder.		•
Reparatie aan goten en hemelwaterafvoeren (regenpijp).	•	
Het regelmatig schoonhouden van goten en hemelwaterafvoeren. Voor zover deze bereikbaar zijn.		•
Het schoonhouden van goten. Volgens planning. Afhankelijk van omgeving, minimaal 1 x 4 jaar.	•	
Ontstoppen van afvoer. Zie riolering.		
<b>Afzuigkap</b>		
Indien eigendom van WSZ: inwendig schoonmaken en vervangen van filters en lampen.		•
Indien eigendom van WSZ: reparaties en zo nodig vervangen van afzuigkap. Afzuigkap is eigendom van WSZ. Bij onjuist gebruik, beschadiging of vernieling zijn de kosten voor de rekening van de huurder.	•	

## Bb

<b>Balkons</b>		
Onderhoud en reparaties.	•	
Schoonhouden van eigen balkon.		•
<b>Behang</b>		
Verwijderen en aanbrengen van behang.		•

	WSZ	Huurder
<b>Bel</b>		
Onderhoud en reparatie bel-installatie bij individuele woningen.		•
Onderhoud en reparatie van bel en bel-installatie bij gemeenschappelijk gebruik (appartementencomplexen), incl. huistelefoon en intercominstallatie bij normaal gebruik.	•	
Vervangen beldrukker en beltrafo bij normaal gebruik.	•	
<b>Berging</b>		
Zie schuur.		
<b>Bestrating</b>		
Onderhouden en schoonhouden van bestrating die bij de woning horen.		•
Ophogen, reparatie en vernieuwing van bestrating die bij de woning horen.		•
Schoonhouden van gemeenschappelijke paden. Weghalen van zwerfvuil, bladeren, onkruid en obstakels.		•
Gladheidsbestrijding trottoir/galerij voor woning en achterpad.		•
Onderhouden, ophogen en reparatie van bestrating in gemeenschappelijke paden. Ter beoordeling en eigendom van WSZ.	•	
<b>Bomen en struiken</b>		
Zie tuinen.		
<b>Brandgangen</b>		
Onderhoud, ophogen en reparatie van bestrating in brandgangen. Ter beoordeling en eigendom van WSZ.	•	
Schoonhouden en onkruidvrij houden van bestrating in brandgangen. Weghalen van zwerfvuil, bladeren, onkruid en obstakels.		•
Vervangen en onderhouden algemene verlichting in brandgangen. Verlichting is eigendom van WSZ.	•	
<b>Brandmelder</b>		
Zie rookmelder.		

	WSZ	Huurder
<b>Brandschade</b>		
Herstel van de woning en de standaardvoorzieningen in en om de woning (opstal).	•	
Herstel van inboedel, gevolgschade aan inboedel en Zelf Aangebrachte Veranderingen. Verhuurder adviseert u een inboedelverzekering af te sluiten (huurdersbelang zelf verzekeren).		•
<b>Brievenbus</b>		
Reparatie/vervanging van de klep van de brievenbus in voordeur. Bij normaal gebruik.	•	
Reparatie/vervanging van de tochtborstel van de brievenbus in voordeur.		•
Onderhoud en reparatie van de brievenbussen/postkasten in portieken en gemeenschappelijke ruimten.	•	

## Cc

<b>Centrale verwarming en warmte installatie</b>		
Algemeen periodiek onderhoud, keuring, reparaties, oplossen van storingen bij normaal gebruik.	•	
Bijvullen en ontluchten van de cv-installatie (bij eengezinswoning/individueel).		•
Batterijen vervangen thermostaat.		•
Inregelen cv-installatie.	•	

## Dd

<b>Dak</b>		
Onderhoud en reparatie van dakconstructie, dakbedekking en dakisolatie na normale slijtage of ten gevolge van storm.	•	
Reparaties aan het dak als gevolg van het betreden van het dak door bewoner(s).		•

	WSZ	Huurder
<b>Dakdoorvoeren</b>		
Onderhoud en reparaties van dakdoorvoeren ten behoeve van rookgasafvoer ont-luchttingspijp, ventilatieafvoer.	•	
<b>Dakgoot</b>		
Zie afvoeren.		
<b>Dakramen</b>		
Onderhoud en reparatie van dakramen.	•	
Schoonhouden van beglazing en watergoot.		•
<b>Deuren</b>		
Schilderen en reparatie van buitendeuren aan de buitenzijde. Wordt planmatig uitgevoerd.	•	
Schilderen en reparatie van binnendeuren en de binnenkant van buitendeuren.		•
Reparatie van hang- en sluitwerk van binnendeuren.		•
Reparatie en vervanging van uitgewaaide deuren.		•
Vastzetten en smeren van scharnieren en sloten van deuren.		•
<b>Deurdranger</b>		
Onderhoud en reparatie van deurdrangers op toegangsdeuren in gemeenschap-pelijke ruimten.	•	
<b>Deuropener</b>		
Onderhoud en reparatie van elektrische deuropeners, deurautomaat en garage-deur. Uitgezonderd WMO voorzieningen.	•	
<b>Douche</b>		
Zie sanitair.		

## Ee

	WSZ	Huurder
<b>Elektriciteit</b>		
Onderhoud en reparatie aan elektraleidingen, bedradingen en groepskasten. Indien eigendom van WSZ.	•	
Vervangen van smeltzekeringen (stoppen).		•
Reparaties, vastzetten en vervangen van elektriciteitsschakelaars, stopcontacten.		•
Storingen veroorzaakt door apparatuur eigendom van huurder of door onjuist gebruik, beschadiging of vernieling zijn de kosten voor rekening van de huurder.		•
<b>Erfafscheiding</b>		
Onderhouden en vervangen van delen van de erfafscheiding, schutting en/of poort. Bij aanvang van de huur heeft de huurder zich verantwoordelijk gesteld door overname van de vorige huurder of van WSZ.		•

## Gg

<b>Galerij</b>		
Zie gemeenschappelijke ruimten.		
<b>Garage</b>		
Zie schuur.		
<b>Gaskraan</b>		
Reparatie en vervangen van de gaskraan in de keuken.	•	
<b>Gasleiding</b>		
Onderhoud en reparatie van gasleidingen in de woning als deze tot de standaard uitrusting van de woning behoren.	•	
<b>Gasslang</b>		
Het vervangen van de gasslang.		•
<b>Geiser</b>		
Onderhoud, reparatie en vervanging in eigendom van WSZ.	•	

	WSZ	Huurder
<b>Gemeenschappelijke ruimten</b>		
Schoonhouden van de portiek, trappenhuis en gemeenschappelijk gangen, voor zover niet opgenomen in de servicekosten.		•
Reparaties binnen gemeenschappelijk ruimtes (bijvoorbeeld verlichting en de centrale deuren).	•	
<b>Gevel</b>		
Onderhoud aan de buitengevel zoals schilderwerk, herstel van houtrot, metsel- en voegwerk.	•	
<b>Glas</b>		
Zie ruiten.		
<b>Gootsteen</b>		
Zie afvoeren.		
<b>Goten</b>		
Zie afvoeren.		
<b>Graffiti</b>		
Graffiti verwijderen.		•

## Hh

<b>Hagen</b>		
Zie tuinen.		
<b>Hang- en sluitwerk</b>		
Schoonhouden en smeren van deurkrukken, scharnieren, sloten, raamboompjes en dergelijke, voor hang- en sluitwerk van binnen- en buitendeuren en ramen.		•
Onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk van toegangsdeuren van gemeenschappelijke ruimten.	•	
Reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk, sloten en tochtstrippen van buitendeuren en ramen bij normale slijtage.	•	



	WSZ	Huurder
Buitensluiting is voor de huurder. De kosten voor het oplossen van de buitensluiting en indien nodig het vervangen van de sloten is voor de de huurder.		•
<b>Hemelwaterafvoer</b>		
Zie afvoeren.		

## ii

<b>Inbouwapparatuur</b>		
Zie keuken.		
<b>Inbraakschade</b>		
Schade aan de buitenzijde van de woning als gevolg van inbraak (of poging). Een proces verbaal van de politie is vereist. Kosten kunnen worden verhaald op huurder.	•	
<b>Intercom</b>		
Zie bel.		

## Kk

<b>Kuken</b>		
Reparatie en vervanging van keukenblok, aanrechtblad door slijtage bij normaal gebruik. Vervanging wordt planmatig uitgevoerd.	•	
Bijstellen en herstel van scharnieren en sluitingen van deurtjes en laden.		•
Schoonhouden van keukenblok.		•
Onderhoud en reparatie van inbouwapparatuur geleverd door en in eigendom van WSZ.	•	
Onderhoud en reparatie van inbouwapparatuur geen eigendom van WSZ. Zelf Aangebrachte Veranderingen of overgenomen van vorige huurder.		•

	WSZ	Huurder
<b>Kitvoegen</b>		
Repareren en vernieuwen bij normale slijtage.	•	
<b>Kozijnen</b>		
Schilderen, repareren en vervangen van ramen, buitendeuren en kozijnen aan de buitenzijde van de woning. Wordt planmatig uitgevoerd.	•	
Schilderen in de woning van ramen, deuren en kozijnen (inclusief de binnenzijde van de buitengevel kozijnen). Let op: kunststof of aluminium kozijnen mogen niet worden geschilderd. Ook mag in deze kozijnen niet worden geboord, geschroefd of gespijkerd.		•
<b>Kranen</b>		
Schoonhouden van kranen en mengkranen. Onder andere ontkalken.		•
Vervangen van onderdelen. Indien geen eigendom van WSZ, Zelf Aangebrachte Veranderingen of overgenomen van de vorige huurder.		•
Vervangen van kranen bij normale slijtage. Er wordt een standaard kraan geplaatst.	•	
<b>L</b>		
<b>Lekkage</b>		
Reparatie en lekkage van het dak. Bij normale slijtage.	•	
Reparatie en lekkage aan leidingen. Bij normale slijtage.	•	
Herstel waterschade inboedel (inboedelverzekering).		•
Herstel waterschade opstallen.	•	
Herstellen van lekkage na vorstschade. Huurder is verantwoordelijk voor het treffen van voorzorgsmaatregelen.		•
<b>Lift</b>		
Onderhoud, reparatie, keuringen lift.	•	

## Ligbad

Zie sanitair.

## Mm

### Mechanische ventilatie

Zie ventilatie.

## Oo

### Ongedierte

Bestrijden van klein ongedierte (zoals vlooien, mieren, wespen, bijen, zilvervliesvisjes, ratten en muizen).

Bestrijden van houtworm en boktor in houten onderdelen van de woning.

### Ontstoppen

Zie afvoeren.

## Pp

### Paden

Zie bestrating.

### Plafonds

Sauzen van plafonds (inclusief schimmelwerend texten).

### Planchet

Zie sanitair.

## Rr

	WSZ	Huurder
<b>Ramen</b>		
Wassen en schoonhouden van ramen buiten (indien dit niet in de servicekosten is meegenomen).		•
Wassen en schoonhouden van ramen binnen		•
<b>Radiatoren</b>		
Schilderen van radiatoren en leidingen met daarvoor geschikte verf in standaard kleur. Na toestemming van WSZ.		•
<b>Regenpijp</b>		
Zie afvoeren.		
<b>Reservoir</b>		
Zie sanitair.		
<b>Riolering</b>		
Reparatie van riolering na verzakking.	•	
Herstel en vervanging van riolering na slijtage, breuk of wortelgroei.	•	
Ontstopping van hoofdriolering, tot aan het aansluitpunt op het gemeenteriool. Bij normaal gebruik.	•	
Schoonhouden en ontstoppen van putjes, sifons, roosters, balkondoorvoeren en dergelijke.		•
<b>Rookmelder</b>		
Indien aangebracht door WSZ. Beschadiging, vernieling, ondeskundig, onjuist gebruik door de huurder. Dan zijn de kosten voor de huurder.	•	
Indien aangebracht door huurder.		•
Vervangen van batterijen rookmelder.		•
<b>Ruiten</b>		
Het vervangen van gebroken ruiten binnen en buiten. Afsluiten glasverzekering is voor huurder.		•
Het vervangen van ruiten in algemene ruimten.	•	

## Ss

	WSZ	Huurder
<b>Sanitair</b>		
Vervangen van sanitair zoals wastafel, fontein, reservoir, toiletpot, ligbad en sanitair toebehoren (in geval van ouderdom of slijtage in geval van normaal gebruik) als onderdeel van planmatig onderhoud. Indien eigendom WSZ.	•	
Reparatie/onderhoud van Zelf Aangebrachte Veranderingen of overgenomen van vorige huurder (voorbeeld ligbad, douchebak, douchecabine, badmeubel of thermostaatkraan.		•
Vervangen/leveren van spiegel, planchetten, kettingen, plugstoppen, zeepbakje, toiletrolhouder en toiletbril/deksel.		•
Onderhoud of vervanging van doucheslang, handdouche en opsteekhaak/glijstang.		•
Schoonhouden van toiletpot, doucheslang, handdouche, glijstang en kitnaden.		•
Reparatie van het toilet, eventueel vervangen van onderdelen zoals vlotterkraan en membraam.	•	
<b>Schakelaars</b>		
Zie elektriciteit.		
<b>Scharnieren</b>		
Zie hang en sluitwerk.		
<b>Schilderwerk</b>		
Schilderen aan de binnenzijde van de woning en in de berging.		•
Schilderen aan de buitenzijde van de woning en buitenzijde berging. Volgens onderhoudsplanning en eigendom WSZ.	•	
Schilderen van gemeenschappelijke ruimten (volgens onderhoudsplanning).	•	
<b>Schoonmaken</b>		
Schoonmaken van trappenhuis, hal en dergelijke, indien deze werkzaamheden zijn opgenomen in de servicekosten.	•	
<b>Schoorstenen</b>		
Reparatie van schoorstenen en ventilatiekanaal.	•	
Het vegen en schoonmaken van schoorstenen. Stelregel eenmaal per jaar.		•

	WSZ	Huurder
Reparatie en onderhoud rookgaskanaal indien in gebruik als onderdeel van de primaire verwarmingsinstallatie zoals aangebracht door WSZ	•	
<b>Schutting</b>		
Zie erfafscheiding.		
<b>Schuur</b>		
Zie erfafscheiding.		
<b>Sifon</b>		
Zie afvoeren.		
<b>Sleutels</b>		
Het laten maken van nieuwe sleutels na het zoekraken of beschadigen.		•
Het laten bij maken van nieuwe sleutels, pasjes, tags, handzenders uit sluitplan. Kosten zijn voor huurder.	•	
<b>Sloten</b>		
Zie hang- en sluitwerk		
<b>Spiegels</b>		
Zie sanitair.		
<b>Stuc- en tegelwerk</b>		
Grote reparaties aan loszittend stuc- en tegelwerk. Bij normaal gebruik/slijtage.	•	
Reparaties aan stuc- en tegelwerk als gevolg van beschadigingen, zoals gaten, pluggen en krimpscheruen.		•

Tt	WSZ	Huurder
<b>Tegelwerk</b>		
Reparaties en vervanging van wand-, vloer-, en vensterbanktegels door slijtage of normaal gebruik.	•	
Reparaties door beschadiging.		•
<b>Terras</b>		
Zie: Bestrating.		•
<b>Tochtstrippen</b>		
Zie hang en sluitwerk.		
<b>Toilet</b>		
Zie sanitair		
<b>Trappen</b>		
Herstellen en vervangen van binnentrappen en vlizotrappen. Bij normaal gebruik/slijtage.	•	
Kleine reparaties zoals het vastzetten van loszittende leuning.		•
Schoonhouden van trappen in gemeenschappelijke ruimten voor zover dit niet in de servicekosten opgenomen is.		•
<b>Tuinen</b>		
Aanleggen van tuinen.		•
Onderhoud aan gras, planten, struiken, hagen en bomen.		•
Snoeien en rooien van bomen en struiken.		•
Onderhoud gemeenschappelijke groenvoorzieningen eigendom WSZ (deze kosten worden bij de huurder in rekening gebracht als servicekosten).	•	

## Vv

	WSZ	Huurder
<b>Ventilatie (rooster)</b>		
Onderhoud en herstel van lucht- en ventilatierooster en vervanging bij slijtage bij normaal gebruik.	•	
Schoonhouden van filters van ventilatie/WTW, lucht- en ventilatieroosters.		•
Vervangen van filters van WTW (volgens planning Kemkens).	•	
<b>Vensterbanken</b>		
Onderhoud en reparatie van vensterbanken. Bij normale slijtage.		•
<b>Verlichting</b>		
Onderhoud en vervanging van verlichting en armaturen in gemeenschappelijke ruimten.	•	
<b>Vlizotrap</b>		
Zie trappen.		
<b>Vloeren</b>		
Onderhouden en herstellen van de vloerconstructie.	•	
Het egaliseren van de vloer ten behoeve van het leggen van vloerafwerking.		•

## Ww

<b>Wanden</b>		
Sauzen of behangen van wanden.		•
<b>Warmwater voorziening</b>		
Zie centrale verwarming.		
<b>Wastafel</b>		
Zie sanitair.		



	WSZ	Huurder
<b>Waterleiding</b>		
Voorkomen van bevrozing. Zie ook lekkage.		•
<b>Warmtepomp</b>		
Onderhoud, reparatie en inregelen warmtepomp = verhuurdersverplichting.	•	

## Zz

<b>Zonnewering</b>		
Onderhoud en reparatie van zonwering die door huurder is aangebracht.		•
Onderhoud en reparatie van zonwering die door WSZ is aangebracht.	•	
<b>Zonnepanelen</b>		
Onderhoud en reparatie van zonnepanelen.	•	
Controle op werking (volgens bijgeleverde instructie).		•
Storing.	•	
<b>Zonneboilers</b>		
Controle op werking (volgens bijgeleverde instructie).		•
Storing, onderhoud en reparatie.	•	