

RESSORT WONEN

Postbus 1049 ■ 3180 AA ROZENBURG ■ Telefoon (0181) 25 20 99 ■ Fax (0181) 25 20 98
E-mail info@ressortwonen.nl ■ Website www.ressortwonen.nl



ressort wonen

goed wonen... onze zorg

Onderhoud huurder - verhuurder

Wat moet u weten?

Onderhoud huurder – verhuurder

Als u een woning huurt, geeft dit rechten en plichten. Hierover kunt u lezen in het boekje 'Algemene voorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte' van Ressorst Wonen. Dit boekje ontvangt u bij het ondertekenen van de huurovereenkomst. In dit boekje komt ook het onderwerp onderhoud aan de orde. Het is belangrijk dat u als huurder precies weet wat uw rechten en plichten zijn als het gaat om het onderhoud van de woning. Daarom zetten we deze informatie in deze brochure uitgebreid op een rijtje. Wilt u meer weten over de wettelijke regels die voor onderhoud gelden dan verwijzen we u naar 'Besluit kleine herstellingen'.

ONDERHOUD HUURDER

U bent als huurder verantwoordelijk voor het volgende onderhoud:

- klein en dagelijks onderhoud
- onderhoud van zelf aangebrachte veranderingen
- herstel van schade veroorzaakt door opzet, nalatigheid of verkeerd gebruik.

Klein en dagelijks onderhoud

Algemeen geldt dat u als huurder alleen klein en dagelijks onderhoud op eigen kosten hoeft uit te laten voeren. Al het overige onderhoud komt voor rekening van de verhuurder. Dit onderscheid geeft in de praktijk echter vaak reden tot vragen. Daarom ontvangt u bij het ondertekenen van de huurovereenkomst 'Besluit kleine herstellingen'. Hierin vindt u de wettelijke regels.

Serviceabonnement

Met het afsluiten van een serviceabonnement neemt Ressorst Wonen uw onderhoudsplicht en de daaraan verbonden kosten grotendeels voor haar rekening. Dat betekent voor u een zorg minder. In de brochure 'Het

serviceabonnement voor zorgeloos wonen' kunt u lezen welke reparaties Ressorst Wonen van u overneemt als u een serviceabonnement afsluit. Voor het serviceabonnement betaalt u eenmalig een entreebedrag en een maandelijkse bijdrage. Dit bedrag wordt gelijk met de huur in rekening gebracht en kan jaarlijks aangepast worden.

Zelf aangebrachte veranderingen

U kunt zelf bepaalde veranderingen aan of in de woning hebben aangebracht. Ook is het mogelijk dat de gemeente aanpassingen in uw woning heeft gedaan, omdat u gehandicapt bent. Over het algemeen geldt dat al het daaraan verbonden onderhoud voor rekening van u als huurder is. Dat geldt ook voor veranderingen die u van vorige huurders heeft overgenomen.

Alles over zelf aangebrachte veranderingen kunt u lezen in de brochure 'Maak uw eigen huurhuis'. In het boekje 'Algemene Voorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte' gaat artikel 10 over zelf aangebrachte veranderingen.

Opzet, nalatigheid of verkeerd gebruik

Tot uw taak als huurder behoort ook het uitvoeren van herstelwerkzaamheden wanneer schade is ontstaan door opzet, nalatigheid of verkeerd gebruik. Daaronder valt ook schade veroorzaakt door personen of dieren die met uw toestemming in het gehuurde zijn geweest. Als u kunt aantonen dat de oorzaak niet aan u of uw bezoekers is te wijten, komen de reparaties uiteraard niet voor uw rekening. Dan verzorgt en betaalt Ressorst Wonen de reparatie.

In het boekje 'Algemene Voorwaarden huurovereenkomst zelfstandige woonruimte' gaan de artikelen 7 en 10 over schade veroorzaakt door opzet, nalatigheid of verkeerd gebruik en het herstel daarvan.



ONDERHOUD VERHUURDER

Het onderhoud van de verhuurder betreft altijd de standaard situatie. Dat is de staat waarin u de woning heeft betrokken en zoals hij verder door Ressor Wonen is onderhouden. De van de vorige huurder overgenomen of door u aangebrachte veranderingen behoren niet tot deze standaardsituatie. Een uitzondering hierop vormen veranderingen die wij samen met u in een schriftelijke overeenkomst hebben vastgelegd.

Servicekosten

In de huurprijs zijn ook servicekosten inbegrepen. Deze kosten zijn bedoeld voor onderhoud dat door Ressor Wonen gedaan wordt. Het gaat hier om onderhoud dat eigenlijk door de huurder gedaan zou moeten worden. U betaalt slechts een deel van de feitelijke kosten, de rest

wordt door Ressor Wonen gedragen. Wat er precies onder de servicekosten van uw woning valt kunt u navragen in ons kantoor.

Geheel voor eigen rekening en daartoe niet wettelijk verplicht draagt Ressor Wonen de kosten van het ontstoppen van afvoeren en het schoonmaken van dakgoten. Dit doen wij zowel preventief als na ontvangst van een klacht.

Verhuizing

Als u gaat verhuizen dan controleren wij enige tijd voor de verhuisdatum of al het onderhoud dat voor rekening van de huurder komt ook daadwerkelijk op orde is. Is dit niet het geval dan krijgt u tot de verhuizing de tijd om de werkzaamheden uit te voeren. Meer hierover kunt u lezen in de brochure 'Huur opzeggen'. ■



Reparatieoverzicht

Het overzicht geeft aan welke reparaties behoren tot de onderhoudsverplichting van de huurder, verhuurder en onder de dekking van het serviceabonnement vallen.

Als er in de woning iets kapot is zoekt u in de alfabetische lijst dat onderdeel op. Achter het betreffende onderdeel treft u een letter aan in één van de twee kolommetjes.

- V** betekent dat de kosten voor Ressor Wonen zijn.
- H** betekent dat de kosten voor u zijn. U kunt de reparatie zelf uitvoeren of hiervoor een deskundig bedrijf inschakelen.
- S** de kosten vallen onder het serviceabonnement.
- SK** betekent dat de kosten in de servicekosten zijn opgenomen (zie uw huurovereenkomst).

Aanrecht (zie Keuken)

Afvoeren (zie ook Riolering)

- Reparaties van dakafvoeren en -goten **V**
- Schoonmaken en schoonhouden van dakafvoeropeningen (huurderonderhoud, contract met ontstoppingsbedrijf) en goten bij gestapelde woningen en eengezinswoningen **V**
- Onderhoud c.q. ontstoppen van afvoeren van wastafel, douche, gootsteen **V**
- Rioleringswerk: het vernieuwen van sifons c.q. leidingen, die stuk zijn gegaan door ondeugdelijke behandeling of door het gebruik van middelen zoals "caustic soda" **H**
- Schoonhouden van afvoersifons, putten, doucheafvoeren (douchepluggen) enz. **H**

Achtergebleven goederen

Bij vertrek uit de woning:

- Afvoer van achtergebleven goederen van de huurder bij verhuizing of ontruiming **H**

Afzuigkap (zie ook Ventilatie)

- Afzuigkap die niet bij de woning hoort, onderhoud en reparatie **H**
- Schoonhouden of vervangen filters/verlichting **H**
- Repareren of vervangen onderdelen van de bij de woning behorende afzuigkap **V**

Antenne c.q. schotel (voor zend- en/of ontvanginginstallaties)

- Plaatsing, onderhoud, vervanging, verzekering **H**

- Schade en herstel ten gevolge van geplaatste antenne/schotel **H**

Balkons en balustrades (ook in trappenhuisen)

- Onderhoud en reparatie aan balkons, balustrades, balkonkast en privacy'schermen (aangebracht en in eigendom van Ressor Wonen) **V**
- Het schoonhouden hiervan **H**

Behang

(zie ook Wanden en Wandafwerking)

- Verwijderen van behang en herstel van ondergrond, bij schade als gevolg van het verwijderen **H**
- Reparatie van constructief slechte stuclaaag **V**
- Het aanbrengen van behang **H**

Beglazing (zie Ruiten)

Bellen (zie Deurbellen)

Bergingen

- Onderhoud en vervangen van alle door huurder zelf aangebrachte voorzieningen **H**
- Onderhoud en vervangen van door Ressor Wonen aangebrachte voorzieningen **V**

Bergingsgangen

- Schoonhouden **H**
- Schoonmaken (zie Gemeenschappelijke Ruimten) **V**

Bestratingen

- Onderhoud en herstel van paden en terrassen behorend tot het gehuurde **H**
- Ophogen en onderhoud van zelf aangebrachte bestratingen **H**
- Bij uitvoering ophoging door huurder bijdrage Ressort Wonen: voor plaatsand tot 2m³ **H**
- Het verwijderen van vuil en onkruid op de achterpaden **H**

Beton-emaille

- Reparaties van loszittend beton-emaille (waterafstotende wandafwerking) **V**
- Herstel van schade aan beton-emaille als gevolg van gaten boren, aanbrengen van pluggen, ondeskundig gebruik, enz. **H**

Bevriezing

- Alleen herstel van schade ten gevolge van bevriezing aan waterhoudende leidingen incl. watermeter en stopkranen (dus ook CV) **H S**

Bliksembeveiligingsinstallatie

- Onderhoud en reparatie **V**

Boilers/Geisers

- Aanleg, onderhoud of wijziging boiler/geiser: bellen naar Tempus Energielease **H**
(010) 457 76 50.

Brandbeveiliging

- Onderhoud en brandblusapparaten in algemene ruimten **V**

Brievenbus

- Onderhoud en reparatie van centrale brievenbussen **V**
- Onderhoud en reparatie van brievenbus in eigen voordeur die tot de woning behoort **H S**

Buitentrappen

- Onderhoud en reparatie van buitentrappen **V**
- Schoonhouden (zie Gemeenschappelijke ruimten)
- Buitenverlichting (zie Verlichting en ook Gemeenschappelijke ruimten)

Centrale Verwarmingsinstallatie, moederhaard en combinatieketel

- Onderhoud, reparatie, keuringen en kosten van storingen van een centrale verwarmingsinstallatie, combinatieketel en radiatoren, indien eigendom van Ressort Wonen **V**
- Storingen en reparaties veroorzaakt door nalatigheid van de huurder of thermostaat, in eigendom van huurder **H**
- Bijvullen, ontluchten en aansteken van de verwarmingsinstallatie, behoudens in de gevallen waarin dit niet op normale wijze voor de huurder mogelijk is **H S**
- Onderhoud en/of vervangen van vulslangen en wartels **H S**
- Herstel van bevroren leidingen, radiatoren en c.v.-ketels (zie ook waterleidingen) **H S**
- Schilderen leidingen en radiatoren (met radiatorlak) **H**

Closet

- Vernieuwing toiletspot, sifon en stortbak of onderdelen ten gevolge van slijtage (geen breuk) en standaard bij de woning behorend **V**
- Onderhoud c.q. vervanging van toiletbril, closethouder, drijver in stortbak (reservoir), closet sok, trekker of drukknop **H S**
- Alle afdichtingringen van het toilet **H S**

Combinatieketel (zie Centrale Verwarmingsinstallatie)



Dakconstructie/dakbedekking

- Onderhoud en reparatie aan de constructie en de dakbedekking **V**
- Onderhoud en reparatie aan de constructie en de dakbedekking als gevolg van beschadiging door huurders of door derden in opdracht van huurders (b.v. schoorsteenveger) Het is de huurder verboden de daken te betreden **H**

Dakramen

(zie Hang- en sluitwerk, Ramen en Ruiten)

Deurbellen

- Vervanging, onderhoud en reparatie van het gemeenschappelijke deurbellenbord en de intercominstallatie **V**
- Onderhoud en reparatie aan de bel in of aan de woning (incl. beltrafo's) (zie ook Elektrische installaties) **H S**

Deuren

- Buitendeuren aan buitenzijde schilderen, repareren en/of vervangen. Dit wordt uitgevoerd volgens de onderhoudsplanning **V**
- Schade aan gevelkozijnen en buitendeuren ten gevolge van inbraak; mits een aangifterapport van de politie aan R ressort Wonen wordt overlegd **V**
- Schilderen, repareren en/of vervangen van deuren in gemeenschappelijke ruimten en trappenhuizen, alsmede het onderhoud van het daarbij behorende hang- en sluitwerk **V**
- Schilderwerk aan binnenzijde van buitendeuren en overige deuren in de woning **H**
- Vervangen of repareren, indien de deur eruit gewaaid is **H**
- Kleine dagelijkse reparaties en onderhoud aan klemmende deur(en) in de woning **H S**

Deuropener (elektrisch)

- Onderhoud en reparatie aan elektrische deuropener – indien in eigendom bij R ressort Wonen – bij normaal gebruik **V**

Douche (zie Sanitair)

Drempels/Dorpels

- Onderhoud buitendorpels **V**
- Onderhoud binnendorpels **H S**

Drooglijnen en steunen

- Onderhoud en vervanging **H**

Elektrische installaties

- Onderhoud en reparatie aan elektrische installaties met groepenkast, behorende tot de woning **V**
- Vervanging van zekeringen, lampen en fittingen **H**
- Reparatie/vervanging van schakelaars, contactdozen, deurbelinstallaties (incl. trafo's), enz. Batterijen t.b.v. deurbelinstallaties zijn altijd voor rekening huurder **H S**
- Uitbreiden elektrische installatie **H**
- Storing aan installatie door uitbreiding en/of apparatuur van huurder **H**

Erfafscheidingen

- Reparatie van hekwerken en schuttingen behorend bij het gehuurde **H**
- Onderhoud van zelf aangebrachte erfafscheidingen **H**
- Gemetselde afscheidingen behorend tot het gehuurde **V**
- Paaltjes met draad **H**
- Schilderen/beitsen van hekwerken en schuttingen, behorende bij het gehuurde en geplaatst door R ressort Wonen **H**

Filters (zie Ventilatie)

Galerijen

- Onderhoud en reparatie aan galerijen **V**
- Schoonhouden tenzij partijen zijn overeengekomen dat uitvoering van schoonmaakwerkzaamheden in het kader van de servicekosten in opdracht van verhuurder worden uitgevoerd **H SK**

Garages

- Onderhoud en vervanging van alle zelf aangebrachte voorzieningen **H**
- Onderhoud en vervanging van voorzieningen door Ressort Wonen aangebracht **V**
- Onderhoud en vervanging sloten: zie onder Hang- en sluitwerk

Gaskranen

- Reparatie en vervanging gaskranen bij CV installatie **V**
- Reparatie, plaatsen en vervanging overige gaskranen (keuken) **H S**

Gasleidingen

- Onderhoud en reparatie aan gasleidingen binnen en buiten de woning **V**
- Onderhoud en reparatie aan door huurder zelf aangebrachte gasleidingen en onderdelen hiervan **H**

Geiser (zie boiler)

Gemeenschappelijke ruimten

- Schoonhouden, tenzij partijen zijn overeengekomen dat uitvoering van schoonmaakwerkzaamheden in het kader van de servicekosten in opdracht van verhuurder worden verricht **H SK**

Glas (zie Ruiten)

Gootsteen

- Schoonhouden **H**
- Ontstoppen binnenleidingen (contract) **V**
- Reparatie en vervanging van de sifon en plug **H S**

Goten (zie Afvoeren)

Groenvoorziening (zie Tuinen)

Hang- en sluitwerk

- Onderhoud, reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk, zoals deurkrukken, scharnieren, sloten, raamboompjes, uitzetijzers en tochtprofielen aan buitendeuren en gevelkozijnen **V**
- Onderhoud, reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk, zoals deurkrukken, scharnieren, sloten, raamboompjes, uitzetijzers en tochtprofielen aan buitendeuren en gevelkozijnen van gemeenschappelijke ruimten en trappenhuisen **V**
- Reparatie c.q. onderhoud en vernieuwing van hang- en sluitwerk in de woning (o.a. binnendeursloten, deurkrukken en scharnieren, windhaken) **H S**
- Vervanging van zoekgeraakte/verloren sleutels **H**
- Afgebroken sleutels in cilindersloten verwijderen **H S**
- Vernieuwen van sloten ten gevolge van verloren sleutels **H**
- Hulp bij toegang tot woning verkrijgen **H**
- Aanbrengen van extra sluitwerk, wanneer huurder de beveiliging wil verhogen **H**
- Reparatie ten gevolge van onoordeelkundig gebruik **H**



Hangkasten (zie Keuken)

Hekken

- Onderhoud en reparatie van hekken en hekwerken in gemeenschappelijke trappenhuizen, galerijen en balkons **V**
- Onderhoud en reparatie overige hekken **H**

Huisnummerplaatjes (bij voordeur of berging)

- Reparatie of vervanging **H S**

Inbraak

- Schade aan de woning (opstal) ten gevolge van inbraak, mits een politierapport aan Ressort Wonen kan worden overlegd **V**

Inbraakpreventie

- Treffen van extra maatregelen, zoals het aanbrengen van dievenklauwen, grendels en beveiligde sloten **H**

Intercom (zie Deurbellen)

Kabelstoring: zelf melden bij uw kabelleverancier

Kasten

- Onderhoud en reparatie van vaste kasten, behorende bij het gehuurde **H S**
- Hang- en sluitwerk (zie Hang- en sluitwerk)

Keuken

- Reparatie en vervanging van keukenblok, aanrechtblad en hangkasten ten gevolge van slijtage of verval bij normaal gebruik (vervanging gebeurt complexgewijs) **V**
- Onderhoud en vervanging van hang- en sluitwerk van keukenblok **H S**
- Onderhoud, reparatie en vervanging van zelf aangebrachte keukenelementen en keukonderdelen **H**

Kitvoegen

- Kitvoegen bij tegelwerk in de douchehoek **V**
- Overige kitvoegen bij het tegelwerk **V**

Koordjes/Stangen

- Van trekschakelaars en ventilatieroosters **H S**

Kozijnen

Buitenkozijnen

- Schilderen aan de buitenzijde van het buitenkozijn **V**
- Schilderen aan de binnenzijde van het buitenkozijn **H**
- Repareren **V**
- Vervangen van kozijnen **V**
- Reparatie aan en vervanging van hang- en sluitwerk: zie onder Hang- en sluitwerk
- Tochtprofielen vervangen (groter dan 8mm) **V**

Binnenkozijnen

- Reparatie aan en vervanging van hang- en sluitwerk: zie onder Hang- en sluitwerk
- Schilderen van kozijnen, ramen en deuren in de woning, inclusief de binnenzijde van de houten buitenkozijnen, ramen en deuren: zie onder Schilderwerk
- Reparatie aan kozijnen, ramen en deuren in de woning, inclusief de binnenzijde van de houten buitenkozijnen, ramen en deuren (zie Schilderwerk) **H S**
- Tochtprofielen vervangen van buitenkozijnen en deuren **V**

Kranen (zie ook Sanitair)

- Vervanging of reparatie van kranen, wasmachinekranen (indien standaard behorende bij de woning) en mengkranen wegens veroudering en/of slijtage **H S**
- Kettingen en afvoerstoppen **H S**
- Vervangen van kraanleertjes en overige onderdelen **H S**
- Klein dagelijks onderhoud aan kranen **H S**

Kruipluik en/of -omranding

- Onderhoud en vervanging

V

Kruipruimte

- Het toegankelijk houden hiervan

H

Lekkage (zie ook Waterleidingen)

- Lekkage ten gevolge van nalatigheid van huurder (b.v. overgelopen wasmachine of lekkage van gesprongen waterleiding: zie bevrozing)
- Lekkage ten gevolge van een gesprongen waterleiding, lekkage van de cv-installatie of lekkage vanaf het dak, de gevel of de riolering (dat wil zeggen schade aan de opstal)

H

V

Herstel schade aan en in de woning als gevolg van lekkage

De inboedel:

- Gevolgschade, dat wil zeggen herstel in naast-, bij- of ondergelegen woningen
- Aan de inboedel van de eigen woning, b.v. als gevolg van lekkage (meestal gedekt door uw inboedelverzekering; raadpleeg uw polis)

H

H

Aan het onroerend goed (opstal):

- Bij omvangrijke schade herstelt Ressor Wonen en verhaalt de kosten op de huurder/veroorzaker van de schade
- Schade en gevolgschade ten gevolge van het doorboren van c.v.-, water-, gas- en elektraleidingen

H

H

Leuningen

- Onderhoud aan trapleuningen in gemeenschappelijke ruimten
- Onderhoud en reparatie aan trapleuningen in de woning

V

H S

Liften

- Onderhoud, reparatie, keuringen en kosten liftstoringen
- Schoonmaak- en energiekosten

V

SK

Luchtroosters (zie ook Ventilatie)

- Schoonhouden van ventilatieroosters en filters
- Onderhoud aan ventilatieroosters

H

H S

Mechanische ventilatie (zie Ventilatie)

Metselwerk

- Onderhoud en reparatie van metselwerk
- Door huurder veroorzaakte schade aan metselwerk

V

H

Muren (zie Wanden)

Naamplaatje

- Naamplaatje gestapelde woningen op brievenbustableau
- Naamplaatje eengezinswoningen

V

H

Ongedierte

- Bestrijding van schadelijk ongedierte zoals kakkerlakken en ratten
- Bestrijding van ongedierte zoals wandluizen, mieren, torren, kevers, vlooiën enz.
- Verwijderen van wespen- en bijennesten in of aan de woning

V

H

H S

Open haard/houtkachel

- Onderhoud en gevolgschade
- Verplichting jaarlijks vegen van rookkanaal

H

H

Ontstoppen (zie Afvoeren)

Plafonds

(zie ook Wanden en Wandafwerking)

In gemeenschappelijke ruimten

- Onderhoud en reparatie plafonds

V



In de woning

- Reparatie aan plafondconstructies zoals loszittend stucwerk en gipsplaten **V**
- Kleine reparaties aan plafonds, stucwerk en gipsplaten, zoals gaten dichten, pluggen verwijderen en kleine scheurtjes repareren **H**
- Onderhoud en reparatie aan door de huurder zelf aangebrachte (vaste) plafondafwerkingen zoals betimmeringen en sierpleisters. Ook in gevallen dat voorzieningen van de vorige huurder zijn overgenomen **H**
- Schilderen en/of sausen van plafonds, ook na eventuele herstelwerkzaamheden door Ressor Wonen **H**

Planchets en planchetdragers

- Bij beschadiging of breuk en eventueel vastzetten **H S**

Plinten

- Onderhoud/reparatie of vervanging van plinten, evenals herstel van eventuele gevolgschade **H S**

Putten (zie Afvoeren)

Raamventilatoren (zie Ventilatie)

Radiatoren

- Onderhoud en reparatie **V**
- Schilderen **H**

Ramen

- Schilderen (zie Schilderwerk)
- Reparatie en vervanging als gevolg van veroudering **V**
- Reparatie of vervanging indien het raam eruit gewaaid is **H**
- Reparatie of vervanging van hang- en sluitwerk (zie Hang- en sluitwerk)

- Onderhoud aan hang- en sluitwerk (smeren e.d.) (zie Hang- en sluitwerk) **H**
- Het reinigen van voorzetramen aan beide zijden **V**
- Schade aan buitenkozijnen en ramen ten gevolge van inbraak (zie Inbraak) **H**
- Herstel/vervangingswerkzaamheden aan zelf aangebrachte dakramen en -kapellen **V**
- In gemeenschappelijke ruimten en trappenhuisen ramen schilderen en/of vervangen, inclusief onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk **H**
- Kieren van ramen en deuren kleiner dan 8 mm in de sluitzijde **H**

Riolering (zie ook Afvoeren)

- Reparatie na verzakking of vervanging in verband met slijtage **V**
- Ontstoppen van het gemeenschappelijke riool, voor zover de oorzaak niet aanwijsbaar veroorzaakt wordt door een enkele huurder **V**
- Ontstoppen van riolering tot aan aansluiting op het hoofdriool: zie Ontstoppen

Ruiten

- Normale glasschade aan en in de woning of berging, indien glasfons aanwezig **V**
- Normale glasschade aan en in de woning of berging **H**
- Glasschade ten gevolge van vernieling door derden **H**
- Glasschade in gemeenschappelijke ruimten **V**
- Reparatie en vervanging van zelf aangebrachte ruiten van sierglas, glas in lood, gekleurd glas, spiegels enz. **H**

Rookkanaal (zie Schoorsteen)

Sanitair

- Vervanging van sanitaire toestellen in geval van slijtage/verval/ouderdom **V**

- Vervanging of reparatie ten gevolge van onoordeelkundig gebruik (breuk) (Met sanitaire toestellen worden hier bedoeld wastafels, fonteintjes, stortbakken, toiletputten, douchebakken en -cabines)
- Vervanging of reparatie van doucheslang en -stang, handdouche, ophangpen en koppelstuk, spiegels, toiletbrillen, (meng)kranen, planchetten, zeepbakjes, sifons, stortbak

H

Schoorsteen en ventilatiekanalen

- Repareren van de schoorsteen
- Verwijderen vogelnesten
- Vervangen en plaatsen van een boldraadrooster
- Vegen en schoonmaken

V
V
V

H S

H

Sifon (zie Afvoeren)

Sleutels

- Bijmaken van sleutels van de woning en bijbehorende ruimten
- Zoekgeraakte/verloren sleutels vervangen (zie Hang- en sluitwerk)
- Afgebroken sleutels in cilindersloten (zie Hang- en sluitwerk)

H

Sauswerk (zie Plafonds)

Schade

- Ontstaan aan eigendommen van huurder ten gevolge van lekkages (zie Lekkage)
- Ontstaan aan eigendommen van Ressor Wonen of schade aan derden door onjuist gebruik van het gehuurde door huurder

H

Schakelaars en stopcontacten (wand-contactdozen)

(zie ook Elektrische installaties)

- Repareren en/of vervangen van schakelaars en stopcontacten

H S

Scharnieren van deuren en (dak)ramen

- Onderhoud: smeren en vastzetten (zie Hang- en sluitwerk)
- Reparatie en vervanging (zie Hang- en sluitwerk)

Schilderwerk

- Al het schilderwerk in gemeenschappelijke ruimten en aan de buitenzijde van de woning
- Al het schilderwerk in de woning

V

H

Schoonmaken

- Gemeenschappelijke ruimten zoals portieken, trappenhuizen en noodtrappenhuizen

H SK

Sloten (zie Hang- en sluitwerk)

Spiegels (zie Sanitair)

Stortbakken en reservoirs (zie Sanitair)

Stucwerk, spuitwerk, witten (zie Plafonds en Wanden)

Tegelwerk

- Schoonmaken van en kleine reparaties aan tegelwerk

H

Telefoonaansluiting

H

Timmerwerken (binnen)

- Onderhoud en reparatie bij normaal gebruik
- Onderhoud en reparatie aan zelf aangebracht timmerwerk (ook bij overname van vorige huurder)

V

H

Toilet (zie Sanitair)



Trappen

- Onderhoud en reparatie in gemeenschappelijke ruimten **V**
- Reparatie aan binnentrappen als gevolg van slijtage/verval **V**
- Onderhoud en reparatie aan zelf aangebrachte trapafwerkingen **H**
- Scharnieren van vlizotrappen **H S**

Trapleuningen (zie Leuningen)

Tuinen, terrassen en paden (zie ook Bestrating en Erfafscheidingen)

- Inrichting/onderhoud van privé-tuinen (ook na ophoging), inclusief snoeien van bomen, struiken en heesters, ongeacht door wie en wanneer aangeplant **H**
- Ophogen van privé-tuinen voor en achter **H**
- Bij verhuizing en – indien noodzakelijk – bij werkzaamheden gedurende de huurperiode verwijderen van aan de gevels aangebrachte (geleidingen voor) klimplanten inclusief de daaruit voortvloeiende werkzaamheden **H**
- Het ophogen van tuinpaden **H**
- Rooien van bomen in privé-tuinen **H**
- Onderhoud en reparatie aan tuinhekjes (zie ook Erfafscheidingen) **H**

Vensterbanken

- Klein dagelijks onderhoud en reparatie aan vensterbanken **H S**
- Vervanging van vensterbanken behorende tot het gehuurde, ten gevolge van slijtage, verval of ouderdom (uitvoering complexmatig) **V**
- Reparatie en/of vervanging als gevolg van voorzieningen eerder door huurder aangebracht **H**

Ventilatie

- Onderhoud en reparatie aan mechanische ventilatie-inrichtingen **V**
- Reparatie aan ventilatiekanalen **V**
- Schoonhouden van ventilatie- en ontluchttingsroosters en eventuele filters **H**
- Reparatie of vervanging van ventilatie- en ontluchttingsroosters **H S**

Verlichting

- Onderhoud en reparatie aan installaties ten behoeve van verlichting evenals vervanging van bestaande armaturen op galerijen, gemeenschappelijke trappenhuizen, portieken, gangen en entreeruimten **V**
- Vervanging van lampen, starters en dergelijke t.b.v. buitenverlichting op galerijen, gemeenschappelijke trappenhuizen, portieken, gangen en entreeruimten, tenzij anders bepaald in de huurovereenkomst **H SK**

Verstopping (zie Riolering)

Vloerafwerking

- Reparatie aan losliggende cementdekvloeren en tegelvloeren, die tot het gehuurde behoren **V**
- Reparatie aan een vloer die door de huurder is aangebracht of van vorige huurder is overgenomen **H**
- Verwijdering van oude lijm- en kitlagen in de woning **H**

Vloeren

- Reparatie aan vloerbalken en houten vloerdelen, indien standaard behorende tot de woning **V**
- Reparatie en onderhoud aan vloeren in gemeenschappelijke ruimten **V**

Wanden en wandafwerking (zie ook Behang en Plafonds)

- Onderhoud en reparatie aan wanden en wandafwerking in gemeenschappelijke ruimten **V**
- Onderhoud en reparatie aan door huurder zelf aangebrachte vaste wandafwerking zoals tegels, betimmeringen, textiel, sierpleisterwerk enz. **H**
- Herstelwerkzaamheden of sausen van krimpscheuren **H**
- Herstel van door huurder beschadigde tegels **H**
- Reparatie van constructief slechte stuclaag (zie ook Stucwerk) **V**
- Bij het verlaten van de woning dienen de wanden glad (behangklaar) opgeleverd te worden **H**

Wastafel (zie Sanitair)

Warmwatertoestellen (zie Boilers/Geisers)

Waterkranen (zie Kranen)

Waterleidingen

- Onderhoud en reparatie aan warm- en koudwaterleidingen, behorend bij het gehuurde **V**
- Ontdooien van bevroren waterleidingen en reparatie aan warm- en koudwaterleidingen als gevolg van bevriezing **H S**
- Onderhoud en reparatie aan door huurders zelf aangebrachte binnen- of buitenwaterleidingen **H**

Waterschade (zie Schade)

WC (zie Sanitair en/of Closet)

Windhaken (zie Hang- en sluitwerk)

Witten (zie Stucwerk)

Zeepbakjes (indien standaard tot de woning behorend)

- Onderhoud en vervanging **H S**

Zekeringen/stoppen

- Vervangen **H**

Zonwering

- Onderhoud, reparatie en vervanging van zonwering door Ressort Wonen aangebracht **V**
- Onderhoud, reparatie en vervanging van zonwering door huurder aangebracht **H**
- Tijdelijke verwijdering en opnieuw bevestigen van door huurder aangebrachte zonwering – indien noodzakelijk voor uitvoering van onderhoud aan de woning **H**

Zwanenhals (zie Afvoeren)



MELDEN EN UITVOERING VAN REPARATIEVERZOEK

Reparaties kunnen dagelijks, zowel via internet, schriftelijk, telefonisch als per e-mail bij Ressort Wonen gemeld worden. De werkzaamheden worden binnen een redelijke termijn, in overleg met huurder, op werkdagen tussen 8.00 en 16.30 uur uitgevoerd.

Binnen kantoortijd kunnen reparatieverzoeken telefonisch gemeld worden via het storingsnummer **(0181) 25 20 70**. Spoedeisende reparaties buiten kantoortijd kunt u telefonisch melden via telefoonnummer (070) 324 27 51. Vervanging van onderdelen of volledige elementen vindt alleen plaats als dit om technische of veiligheidsredenen noodzakelijk is. Dit ter beoordeling van Ressort Wonen.





Als u naar aanleiding van deze brochure nog vragen heeft, beantwoorden wij deze graag.

Bezoekadres:

Juliana van Stolberglaan 7
3181 HH ROZENBURG

Postadres:

Postbus 1049
3180 AA ROZENBURG

Telefoon : (0181) 25 20 99

Fax : (0181) 25 20 98

E-mail : info@ressortwonen.nl

Website : www.ressortwonen.nl

Openingstijden:

maandag t/m vrijdag
van 8.30 - 16.30 uur

Colofon:

Dit is een uitgave van Ressor Wonen, Rozenburg.

Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.

© Augustus 2008

Vormgeving en opmaak:

Jacques, bureau voor grafische vormgeving,

Maassluis

Tekst:

Ressor Wonen, Rozenburg

Bureau Stroomlijn, Maassluis

Fotografie:

Theo van Pelt, Maassluis

Druk:

Drukgroep Maasland, Maasdijk

