



Onderhouds – ABC

Dat uw woning onderhouden moet worden, spreekt voor zich. Het is echter niet altijd even duidelijk of het de taak van de huurder of van de verhuurder is om dat onderhoud te bekostigen en uit te voeren. Om u als huurder meer duidelijkheid te geven over de werkzaamheden waarvoor u zelf wel en niet verantwoordelijk bent, is dit Onderhouds – ABC samengesteld.

Er staat zo nauwkeurig mogelijk in beschreven welke onderhoudszaken voor wiens rekening komen én wie het moet uitvoeren.

In de onderstaande tabel treft u op alfabetische volgorde de verschillende onderdelen in of om de woning aan, die onderhoud nodig kunnen hebben. Achter elk onderdeel staat met een kruisje aangegeven wie het onderhoud moet uitvoeren en wie het moet betalen.

Er zijn drie mogelijkheden:

- Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting voert uit en betaalt (linker kolom)
- Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting voert uit en de huurder betaalt automatisch via de maandelijkse bijkomende kosten in de huurprijs (de middelste kolom). In uw aanzegging huurverhoging kunt u nalezen welke onderdelen dat betreft.
- De huurder betaalt en voert uit (de rechter kolom)

Dit moet u vooraf weten:

- Alle reparaties die het gevolg zijn van nalatigheid, onvoorzichtigheid, slordigheid of onjuist gebruik door de huurder, zijn altijd voor rekening van de huurder. Dat geldt voor alle onderdelen uit het Onderhouds – ABC;
- Vervanging die noodzakelijk is wegens ouderdom en/of normale slijtage van onderdelen van de woning is altijd voor rekening van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting; in het Onderhouds – ABC is dit niet apart per onderdeel aangegeven;
- Veranderingen in of aan de woning die u zelf heeft aangebracht, worden niet door Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting onderhouden of gerepareerd, ook niet indien WOV voor deze verandering toestemming heeft gegeven;
- Bij schade door inbraak dient u aangifte te doen bij de politie. Het proces-verbaal dient u te tonen aan de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting, waarna WOV de schade kan herstellen.

Onderhouds – ABC

	W.O.V.:	bijk. kosten:	huurder:
A.	Aan- en bijbouw Voor het plaatsen van aan- en bijbouw is vooraf schriftelijke toestemming van de WOV nodig.		
	Aanrechtblok		
			X
			X
	* scharnieren en sluitingen bijstellen		
	* laden repareren		
	* vervangen aanrechtblok bij slijtage	X	
	Afvoer		
	* reparaties aan afvoerleidingen van wastafels, douche, gootsteen etc.	X	
	* ontstopping (bovenstaande afvoeren)		X
* ontstopping (middels abonnement)		X	
Afzuigkap (zie Ventilatie)			
Antenne Voor het plaatsen van een antenne is vooraf schriftelijk toestemming van WOV nodig			
B	Balkon		
	* reparaties en schilderwerk	X	
	Balkonafvoer		
	* schoonhouden en ontstoppen		X
	Behang Verwijderen van behang en herstel van ondergrond bij schade als gevolg van ondeskundig verwijderen, het aanbrengen van behang, behangwerk tijdens bewoning NB: behang dient met lauw water losgeweekt of gestoomd te worden.		
			X
	Bel		
	* repareren en vervangen belgedeelte van de intercominstallatie	X	
	* repareren en vervangen van de eigen voordeurbel		X
	* repareren en vervangen van de WOV voordeurbel	X	
Bestrating			
* levering zand voor ophoging vanuit de bouw aangebrachte paden (max. 2 m³)	X		
* onderhoud van bestrating in tuin bij de woning		X	
* onderhoud van bestrating in gemeenschappelijke paden en brandgangen	X		
* schoonhouden van gemeenschappelijke achterpaden		X	
Beton			
* metsel- en voegwerk herstellen en vervangen	X		

	Bomen			X
	* snoeien van bomen			
	* het kappen en/of rooien van bomen op het gehuurde uitsluitend toegestaan na toestemming van de WOV.			
	Boiler			
	* schoonmaken, repareren, vernieuwen	X		
	Brandgangen (zie Bestrating)			
	Brandmeldinstallaties			
	* controle, reparaties, vervanging	X		
	Brandslangen, brandblusapparatuur			
	* controle, reparaties, vervanging	X		
	Brievenbus			
	* reparatie en vervanging van de brievenbus-klep	X		
	* reparaties van het brievenbusslotje	X		
	* vervanging van het brievenbusslotje bij normale slijtage	X		
	Bijbouw (zie Aan- en bijbouw)			
	Voor het plaatsen van aan- en bijbouw is vooraf schriftelijke toestemming van WOV nodig			
C	Centrale verwarming			
	* periodiek onderhoud aan ketel en brander		X	
	* reparaties aan ketel en brander	X		
	* bijvullen, ontluchten en waakvlam aansteken			X
	* repareren en vernieuwen van radiatoren en radiator-kranen	X		
	* repareren en vervangen van leidingen	X		
	* repareren en vervangen van regel- en schakel-apparatuur	X		
	CAI (centraal antenne systeem).			X
	Combiketel			
	* periodiek onderhoud aan combiketel en brander		X	
	* reparaties aan combiketel en brander	X		
D	Dak en dakgoot (zie ook goten)			
	* reparaties en vervanging van dakbedekking, dakgoot dakluik en dakpannen na storm of door slijtage	X		
	* schoonhouden van de dakgoot Uitgevoerd door WOV wanneer dit is opgenomen in de bijkomende kosten		X	
	Deuren			
	* herstellen van buitendeuren bij houtrot of slijtage	X		
	* reparatie en vervanging van buitendeuren en schanieren na uitwaaien			X
	* herstellen van schade aan binnendeuren			X

	* vastzetten en smeren van scharnieren en sloten			X
	* schilderwerk binnendeuren en binnenkant buitendeuren			X
	* schilderwerk buitenkant buitendeuren	X		
	* repareren en vervangen van de deurdranger op toegangsdeuren in gemeenschappelijke ruimten	X		
	Douche			
	* reparatie en vervanging van doucheslang, handdouche opsteekhaak en koppelstuk	X		
E	Elektra			
	* onderhoud en reparatie van bedrading en groepenkast			
	schakelaars en stopcontacten	X		
	* vastzetten van schakelaars en stopcontacten			X
	* vervanging van zekeringen en stoppen			X
	* vervanging van schakelaars en stopcontacten bij slijtage	X		
	* herstellen/vervangen van zelf aangebrachte uitbreidingen aan elektrische installaties en herstellen/vernieuwen/onderhoud aan schakelaars (wand-)contactdozen en lichtophangingspunten.			X
	Erfafscheiding			
	* onderhoud en herstellen van door de huurder aangebrachte erfafscheiding en poorten.			X
G	Galerijen			
	* plaatsen en onderhouden van galerijhekken	X		
	* galerijafvoeren schoonhouden			X
	Gasinstallatie			
	* reparatie van gasleidingen in de woning voor zover deze tot de oorspronkelijke uitrusting behoren	X		
	* aanbrengen en onderhoud van de gaskraantjes NB: Gasleidingen mogen uitsluitend door een erkend installateur aangelegd worden.	X		
	Geiser			
	* repareren, vernieuwen	X		
	* Periodiek onderhoud		X	
	Gemeenschappelijke ruimten			
	* Schoonhouden portieken, trappenhuizen en gemeenschappelijke gangen			X
	* Uitgevoerd door WOV, wanneer dit is opgenomen in de bijkomende kosten. Raadpleeg hiervoor uw huurovereenkomst		X	
	Gevels			
	* buitengevels: herstel voegwerk, schilderen, isolatie	X		
	* gevelkozijnen: vervanging hang- en sluitwerk bij normale slijtage	X		

	* gevelkozijnen: reparatie hang- en sluitwerk			X
	* tochtwering gevelramen en -deuren			X
	Glas			
	* vervanging buiten- en binnenbeglazing indien bij WOV een glasverzekering is afgesloten	X	X	
	* vervanging buiten- en binnenbeglazing indien bij WOV geen glasverzekering is afgesloten NB: Zie ook het huur reglement van de WOV			X
	Gootsteen			
	* schoonhouden van de gootsteen			X
	* Ontstoppen van de gootsteen middels abonnement		X	
	Goten (zie ook Dak en dakgoot)			
	* repareren en vervangen van goten en dakgoten,	X		
	* onderhouden en schilderen van goten en dakgoten bij normale slijtage	X		
	* schoonmaken van goten en dakgoten Uitgevoerd door WOV wanneer dit is opgenomen in de bijkomende kosten		X	X
H	Hang- en sluitwerk			
	* onderhouden, smeren en vervangen van deurkrukken schanieren, sloten, raamboompjes e.d. in de woning			X
	* onderhouden en smeren van hang- en sluitwerk van toegangsdeuren in gemeenschappelijke ruimtes	X		
	* vervangen van hang- en sluitwerk en sloten aan buitendeuren, bij normale slijtage	X		
	* onderhoud aan hang- en sluitwerk van binnendeuren en kasten			X
	* vervangen van zoekgeraakte of afgebroken sleutels eventueel vervangen van slot of cilinder ten gevolge hiervan.			X
	Hemelwaterafvoer (zie Regenpijp)			
	Huistelefoon (Hallofoon)			
	* Reparatie van de huistelefoon en de bijbehorende installatie	X		
	Hydrofoor (drukverhogingspomp)	X		
	Hekken			
	* herstellen/onderhouden van hekken en hekwerk in gemeenschappelijke trappenhuizen.	X		
I	Intercom (zie Huistelefoon)			
	Inventaris van gemeenschappelijke ruimten			
	* herstellen/onderhouden van de door de WOV geplaatste of aangebrachte materialen.	X		
K	Kabelaansluiting			X

L**Kasten**

Herstellen/onderhouden van ingebouwde kasten, losse kasten en kastwanden, inclusief hang en sluitwerk ten gevolge van slijtage en/of verval.

X

Keuken

* herstellen/vernieuwen van keukenblokken/hangkastjes

en keukenladen ten gevolge van normale slijtage of ouderdom.

X

* vernieuwen van gebroken of beschadigde aanrechtbladen ten gevolge van normale slijtage of ouderdom

X

* indien door schuld huurder

X

* herstellen/vernieuwen van kast- en keukeninterieurs zoals plankdragers, losse lade-indelingen, plankenrekken e.d.

X

* onderhouden/herstellen/vervangen van zelf aangebrachte extra keukenelementen en keukenonderdelen

X

Kitvoegen

* onderhoud en herstellen van kitvoegen aan de buitenzijde van de woning

X

* onderhoud en herstellen van kitvoegen boven het aanrecht, het bad en de douchebak

X

Kozijnen

* schilderen van de buitenkant van de raam- en deurkozijnen

X

* reparatie of vervanging kozijnen bij aantasting door houtrot

X

* schilderen van alle houten kozijnen binnen

X

* onderhoud en reparatie van kunststofkozijnen binnen en buiten

X

Kranen

* onderhouden van kranen en mengkranen, inclusief het vervangen van leertjes.

X

* vervangen van de omstelknop

X

* vervangen van kranen en mengkranen bij normale slijtage

X

Kolenhokken

* onderhoud kolenhokken

X

Lampen

* vervanging van lampen in de woning, berging of box

X

* vervanging van lampen in gemeenschappelijke ruimten

X

* bij- of verplaatsen armaturen in gemeenschappelijke ruimten

X

* vervangen, repareren en onderhouden van de noodverlichtingunits

X

Lekkage

* herstellen van lekkage aan water/gasleidingen

X

	* herstellen van lekkage aan zelf aangebrachte leidingen of na vorstschade			X
	Lift en liftinstallatie			
	* controle, onderhoud, reparatie en vervangen onderdelen van de lift	X		
	Linoleum/laminaat			
	* het leggen van linoleum/laminaat in etage- of flatwon. is in verband met mogelijk geluidsoverlast alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van de WOV.			
	Luchtroosters (zie ook onder ventilatie)			
	* reparatie en vervanging van de in de gevel of in de ramen geplaatste ventilatieroosters	X		
	* reparatie en vervanging van overige roosters, o.a. in de keuken of badkamer			X
	* onderhouden en herstellen van luchtroosters			X
	* schoonhouden van alle roosters in de woning			X
M	Mechanische ventilatie (zie Ventilatie)			
	Metselwerk en voegwerk gevels	X		
	Muren			
	* schilderwerk en sausen in de woning			X
	* schilderwerk en sausen in gemeenschappelijke ruimten	X		
	* Het is niet toegestaan gevelmetselwerk te schilderen. Mocht dit wel het geval zijn dan wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst op kosten van de vertrekkende huurder het gevelmetselwerk schoon gestraald.			
O	Ongedierte			
	* bestrijden van kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen (bij overmacht)	X		
	* bestrijden van overige ongedierte			X
	Ontsmetten van de woning			X
P	Pannen (zie Dak en dakgoten)			
	Paden (zie Bestrating en Tuinen)			
	Parket			
	Het leggen van parket is in etage- of flatwoningen in verband met geluidsoverlast alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van de WOV			
	Plafonds			

	* schilderen en sausen van plafonds			X
	Planchet			
	* reparatie en vervangen van planchet			X
	Plavuizen			
	Het leggen van plavuizen is in verband met mogelijke geluidsoverlast alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van de WOV			
R	Radiatoren (zie Centrale Verwarming)			
	Ramen			
	* schilderwerk van ramen binnen			X
	* herstellen van ramen na uitwaaien			X
	* schilderwerk van ramen buiten	X		
	* herstellen of vervangen van ramen bij houtrot	X		
	Regenpijp (Hemelwaterafvoer)			
	* repareren van de regenpijp	X		
	* ontstoppen van de regenpijp middels abonnement		X	
	Riolering			
	* reparatie en vervanging binnen- en buitenriolering	X		
	* ontstoppen van riolering, zoals gootsteenafvoeren douche- en wastafelafvoeren		X	
	Roosters (zie Luchtroosters)			
	Ruiten (zie Glas)			
S	Sausen			
	* sausen en witten van muren en plafonds in de woning			X
	Schakelaars (zie Elektra)			
	Schanieren			
	* onderhoud en smeren van de schanieren			X
	* vervanging bij normale slijtage	X		
	Schilderwerk			
	* buitenschilderwerk	X		
	* binnenschilderwerk van al het houtwerk, radiatoren en leidingen en het witten en sausen van plafonds en muren			X
	* schilderwerk van gemeenschappelijke ruimten	X		
	Schoonmaken			
	* schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten, trapportalen en bergingsgangen in de woning Uitgevoerd door de WOV wanneer dit is opgenomen in de bijkomende kosten. Raadpleeg hiervoor uw			

huurcontract		X	X
Schoorsteen			
* herstel kanaal, onderhoud en voegwerk	X		
* het vegen van de schoorsteen in opdracht van de WOV gebeurt op fifty - fifty basis.	X	X	X
Schuur en berging			
* reparatie van het dak van een schuur of berging	X		
* buitenschilderwerk aan een schuur of berging	X		
* onderhoud van en schilderwerk aan de binnenzijde van schuur of berging			X
Schuttingen			
Het plaatsen of bouwen van een schutting dient te gebeuren in overleg met uw bureu. Bovendien dient u zich te houden aan de voorschriften van de Gemeente Oostzaan.			
* onderhoud schuttingen			X
Sleutels			
* het laten maken van nieuwe sleutels na zoek raken of beschadigen			X
* certificaat sleutels bestellen bij de WOV			X
Sloten			
* smeren van sloten in de woning en de bijbehorende berging			X
* onderhouden en repareren van sloten die toegang geven tot gemeenschappelijke ruimten		X	
* vervangen van voordeursloten bij normale slijtage	X		
Spiegels			
* schoonhouden en vervangen van spiegels			X
Stopcontacten (zie Elektra)			
Stortbak (zie Toilet)			
Stucwerk			
* vervangen van stucwerk, loszittend door ouderdom	X		
* grote scheuren en beschadigingen repareren	X		
* kleine gaatjes of krimpscheurtjes repareren			X
* herstellen van stucwerk na beschadigingen door zelfwerkzaamheid of onzorgvuldig verwijderen van behang			X
Sifon			
* schoonhouden van de sifon onder de wastafel en het aanrecht			X
* reparatie van de sifon	X		
* ontstoppen van de sifon middels abonnement		X	
T			
Tegelwerk			
* herstellen van wand-, vloer-, of vensterbanktegels in de woning			X

	* herstellen van wand-, vloer-, of vensterbanktegels in gemeenschappelijke ruimten	X		
	Telefoonaansluiting			X
	Terrassen (zie ook Bestrating)			X
	Timmerwerk			
	* kleine reparatie binnen			X
	* herstellen/onderhouden van zelf aangebracht timmerwerk/betimmering			X
	Tochtstrippen			
	* aanbrengen, onderhouden en vervangen van tochtstrippen bij houten kozijnen (ook als deze standaard aanwezig zijn en/of veranderd zijn)			X
	Toilet			
	* onderhoud en vervanging van bril en deksel			X
	* vervanging van gebroken closetpot			X
	* vervanging closetpot bij normale slijtage	X		
	* onderhoud en herstel bij storing van het waterreservoir, de stortbak en de drukspoelinrichting	X		
	* vervanging van het waterreservoir en de drukspoelinrichting	X		
	Trappen			
	* onderhoud van trappen in de woning en kleine reparaties aan trap en leuning			X
	* onderhoud en reparatie van trappen in gemeenschappelijke ruimtes	X		
	* reparatie en vervanging bij houtrot	X		
	Tuinen			
	* aanleggen en onderhouden van tuinen bij de woning			X
	* onderhoud van gemeenschappelijke tuinen en paden Raadpleeg uw huurcontract voor de regeling bij uw wooncomplex	X	X	
V	Ventilatie			
	* onderhouden en herstellen van de mechanische ventilatie	X	X	
	* schoonmaken van de ventilatoren en de ventilatieroosters			X
	* vervangen van de filters in de ventilatiekappen			X
	Verlichting (zie Lampen)			
	Vlizostrap			
	* onderhouden en herstellen van de vlizostrap welke behoort tot de standaarduitrusting van de woning en toegang geeft tot een vliering of zolder.	X		
	Vloerbedekking			
	* leggen en verwijderen van de vloerbedekking NB: Het leggen van harde vloerbedekking (parket,			X

	linoleum, plavuizen en zeil) is in verband met mogelijk geluidsoverlast alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van de WOV			
	* herstellen/onderhouden van zelf aangebrachte vaste vloerbedekking. Opm.: bij het verlaten van de woning dient de huurder er voor zorg te dragen, dat alle vloerbedekking op verantwoorde wijze is verwijderd zonder dat schade aan de ondervloeren is aangebracht.			X
	Vloeren			
	* onderhouden en herstellen van de vloerconstructie	X		
	* herstellen van beschadigingen			X
W	Wandafwerking Voor het aanbrengen van bijzondere wandafwerking zoals schrootjes of granol, is vooraf schriftelijke toestemming van de WOV nodig.			
	Wastafel			
	* onderhoud en vervanging van de wastafel na Beschadiging			X
	* vervanging van de wastafel bij normale slijtage	X		
	* ontstoppen van verstopte wastafelsifons		X	
	Waterleiding			
	* repareren en vernieuwen van de waterleiding	X		
	* voorkomen van bevriezing			X
	* herstellen van schade door bevriezing.			X
	* onderhoud van watermeter met stopkraan is voor rekening van waterleidingbedrijf			
Z	Zonwering Voor het aanbrengen van zonwering is vooraf schriftelijke toestemming van de WOV nodig			
	Zwanenhals			
	* reparatie en vervanging bij normale slijtage	X		
	* schoonhouden			X

Algemeen:

Beëindiging van de huurovereenkomst

De huurder/huurster levert de woning bij het einde van de overeenkomst geheel ontruimd en in dezelfde staat op als hij/zij de woning bij het begin van de huur heeft aanvaard (tenzij) anders is overeengekomen).