

ABC van het onderhoud

Samen verantwoordelijk voor prettig wonen!

Een lekkende leiding. Een verstopte afvoer. Erg vervelend wanneer u als huurder zo iets overkomt. U wilt natuurlijk dat het probleem snel is verholpen. Soms is onduidelijk wie daarvoor verantwoordelijk is: wij of uzelf? In dit ABC van het onderhoud vindt u een overzicht van vrij alledaagse onderhoud- en reparatiewerkzaamheden. Staat uw probleem er niet bij? Of weet u niet precies wie een probleem oplost? Belt u ons dan gerust!

Wie is verantwoordelijk?

U leest in dit overzicht over wie verantwoordelijk is voor gewone onderhoudswerkzaamheden en reparaties. Deze werkzaamheden staan alfabetisch op een rij. Met een afkorting geven we aan wie wat doet.

Welke soorten onderhoud zijn er?

Wij kennen vier soorten onderhoud:

- onderhoud waarvoor wij verantwoordelijk zijn en de kosten betalen
*Denk bijvoorbeeld aan periodiek onderhoud en reparaties vanwege ouderdom of normale slijtage. We geven dat aan met de **V van verhuurder**.*
- onderhoud waarvoor u zelf verantwoordelijk bent en de kosten betaalt
*Zoals kleine reparaties binnenshuis. We geven dat aan met de **H van huurder**.*
- onderhoud dat valt onder het onderhoudsabonnement
*Bent u geabonneerd op deze service? Dan kunt u bij een probleem dat eigenlijk uw verantwoordelijkheid is, onze onderhoudsabonnement inschakelen. We geven dat aan met de **O van onderhoudsabonnement**.*
- onderhoud waarvoor u servicekosten betaalt wanneer u in een wooncomplex woont
*Wij zorgen voor dit onderhoud. Denk bijvoorbeeld aan het schoonmaken van een gemeenschappelijke ruimte en het repareren van een lift. We geven dat aan met de **SK van servicekosten**.*
- onderhoud waarvoor u een bijdrage aan de Glasverzekering betaalt
*Het gaat hier om vervanging van beschadigd en gebroken glas, binnen en buiten. We geven dat aan met de **G van Glasverzekering**.*

Let op!

Heeft u door uw eigen gedrag of nalatigheid een probleem aan uw woning veroorzaakt?

Dan bent u zelf verantwoordelijk voor het oplossen van het probleem. Doet u dat niet?

Dan verrichten wij op uw kosten de reparatie.

Heeft u een voorziening zelf veranderd of toegevoegd zonder dat wij daarvoor toestemming hebben gegeven? En is er een probleem met deze voorziening? Dan bent u zelf verantwoordelijk voor het oplossen van het probleem.

Wat zijn de voordelen van het onderhoudsabonnement?

Eén telefoontje is voldoende. Onze servicedienst lost uw probleem dan snel en vakkundig op. Geen gedoe dus met het zoeken van een vakman. Wij voeren de reparaties voor abonnees gratis uit. U betaalt geen voorrijkosten en ook het materiaal niet.

Wat gebeurt er bij inbraak?

Het repareren van de schade van een inbraak is geen gewoon onderhoud. Wij repareren de schade als u de goede procedure volgt:

- Doe aangifte van de inbraak bij de politie. U krijgt dan een proces-verbaal.
- Stuur een kopie van het proces-verbaal binnen zeven werkdagen na aangifte aan ons op.

Zorg ervoor dat u de inbraak aangeeft en ons op tijd het proces-verbaal stuurt. Zo voorkomt u dat u zelf de reparatie moet betalen.

Afkortingen

- **V** = onderhoud door ons
- **H** = onderhoud door u
- **O** = onderhoudsabonnement (of door uzelf als u niet bent geabonneerd op onze onderhoudsabonnement)
- **SK** = servicekosten
- **G** = glasfonds

Reparatieverzoek of technisch probleem

Tijdens kantoortijd: telefoon 0900-24 68 024 (lokaal tarief)

Via formulier voor reparatie op www.dekernen.nl.

Buiten kantoortijd: telefoon 088-58 24 000 (alleen bij acuut technisch probleem of verstopping)

Probleem met CV of warmwatervoorziening

Firma Kemkens: telefoon 0412-63 05 55

Problemen met de riolering of verstoppingen

RRS: telefoon 0800-09 91 313 (regio Hedel)

Firma de Leeuw: telefoon 0487-56 14 07 (regio Beneden-Leeuwen)

A

Aanrecht keuken

- Repareren en vervangen van aanrechtblad, aanrechtblok, aanrechtdeuren, bovenkasten en lades **V**
- Onderhoud van scharnieren, sluitwerk en geleiderails **O**
- Vervangen van scharnieren, sluitwerk en geleiderails **V**
- Ontstoppen van afvoer van aanrecht tot aan sifon **O**

Aardlekschakelaar

- Onderhoud en repareren van aardlekschakelaar **V**

Afvoer

- Ontstoppen van gemeenschappelijke afvoerleiding en riolering **V**
- Ontstoppen van afvoer van aanrecht tot aan sifon **O**
- Ontstoppen van sifon (zwanenhals) van wastafel, doucheput, gootsteen, regenpijp en dakgoot **O**
- Ontstoppen van binnenriolering en buitenriolering van eengezinswoning* **V**
- Repareren van afvoerleiding van wastafel, doucheput, gootsteen, regenpijp en dakgoot **V**
- Schoonmaak regenpijp en dakgoot **O**

*) Mits de oorzaak van de verstopping niet bij de huurder ligt.

Afvoerstop

- Vervangen van afvoerstop bij gootsteen, wastafel en bad **V**

Afzuigkap

- Onderhoud van afzuigkap, inclusief verwisselen van filter **H**
- Vervangen van afzuigkap **(als wij hiervan eigenaar zijn)**

Antenne

- Plaatsen van antenne of schotelantenne **H**
(U mag dit alleen met onze schriftelijke toestemming en aan de achterkant van de woning.)

B

Bad

- Vervangen van bad door een standaardvoorziening **V**
(als wij dit hebben overgenomen)
- Vervangen/onderhouden van bad dat u heeft geplaatst **O**

Balkon

- Repareren van balkon **V**
- Schilderen van balkon **V**
- Repareren en vervangen van afvoer van balkon **V**
- Ontstoppen van afvoer van balkon **O**

Balkonhek en balustrade

- Repareren van balkonhek en balustrade **V**
- Schilderen van balkonhek en balustrade **V**

Behang

- Behangen overal in huis **H**

Bel

- Repareren en vervangen van bel van een woning met een gemeenschappelijke installatie **V**
(bijvoorbeeld in een appartement)
- Repareren en vervangen van bel, transformator en bedrukker van eengezins- en seniorenwoning **O**

Bergingsgang

- Onderhoud van gemeenschappelijke bergingsgang **V**
- Schoonmaken van gemeenschappelijke bergingsgang **SK**

Bestrating

- Repareren van verzakking van toegangspad, die groter is dan 20 centimeter **V**
- Onderhoud van bestrating op uw eigen perceel **H**
- Onderhoud van bestrating van gemeenschappelijk pad **V**
- Schoonhouden van gemeenschappelijk pad **H**
- Schoonhouden van gemeenschappelijk terras **SK**

Beton en betonemail

- Onderhoud van beton **V**
- Repareren van betonemail dat loszit **V**

Bevriezing

- Ontdooien van leidingen en radiatoren **H**
- Repareren van schade door bevriezing die is ontstaan omdat u onvoldoende maatregelen heeft genomen **H**

Binnenwand

- Repareren van schade aan binnenwand door boren van gaten, aanbrengen van pluggen, ondeskundig gebruik en verwijderen van behang (behalve als de stuclaag slecht is) **H**

Bomen

- Snoeien en rooien van bomen in gemeenschappelijke tuin **V**
- Snoeien en rooien van bomen in eigen tuin **H**

Boiler

- Onderhoud van boiler (als wij hiervan eigenaar zijn) **V**

Brandpad

- Onderhoud van gemeenschappelijk brandpad **V**
- Schoonhouden van gemeenschappelijk brandpad **H**

Kijk ook bij Bestrating

Brandpreventie

- Nemen van preventieve maatregelen in woning, inclusief vervangen van batterijen in rookmelders **H**
- Nemen van preventieve maatregelen in gemeenschappelijke ruimte (bijvoorbeeld rookmelders en blusapparaat) **V**

Brievenbus

- Repareren en vervangen van brievenbus in gemeenschappelijke ruimte **V**
- Repareren en vervangen van brievenbus in eigen voordeur **O**

Buitenverlichting

- Onderhoud en repareren van gemeenschappelijke lichtinstallatie, inclusief lampen en starters **V**
- Onderhoud en repareren van verlichting in brandgang, inclusief lampen en starters **V**
- Onderhoud en repareren van verlichting in individuele woning **H**

C

Carport

Kijk bij Garage

Centrale verwarming (als wij hiervan eigenaar zijn)

- Ontluchten en bijvullen van centrale verwarming **H**
- Repareren en vervangen van vulslang, wartel en sleutel **O**
- Repareren van storing aan hele installatie **V**

(Bel rechtstreeks het storingsnummer van firma Kemkens, telefoon 0412-63 05 55.)

Combiketel

- Onderhoud van combiketel **V**
 - Onderhoud van hele installatie **V**
- (kijk ook bij Centrale verwarming)*

D

Dakbedekking

- Repareren van bitumineuze en kunststof dakbedekking, dakpannen, dakgoot, dakdoorvoer en dakluik **V**
- Dakgoot, *kijk bij afvoer*

Deurbel

Kijk bij Bel

Deuren

- Schilderen van binnendeuren en binnenkant van buitendeuren **H**
- Schilderen van buitenkant van buitendeuren **V**
- Repareren van deur die bij een storm is ontworcht door uw nalatigheid **H**
- Onderhoud van binnen- en buitendeuren **O**
- Repareren en vervangen van deuren bij normale slijtage of houtrot **V**
- Repareren van binnenkozijnen, ramen en deuren die beschadigd zijn **H**

Deurdrangers

- Repareren en vervangen van deurdrangers in gemeenschappelijke ruimte **V**

Deurkruk

Kijk bij Hang- en sluitwerk

Dorpels

- Vervangen van dorpels van binnen- en buitendeuren **V**

Doucheslang

- Repareren van slang, glijstang, kop en opsteekhaak **O**

E

Elektra

- Repareren en vervangen van leidingen, bedrading en groepenkast **V**
(behalve bij overbelasting en doorboren en wanneer u nalatig bent geweest)
- Repareren en vervangen van lichtschakelaars en stopcontacten in wand bij normale slijtage **V**
- Repareren en vervangen van lichtschakelaars en stopcontacten door beschadiging **H**
- Repareren en vervangen van stoppen met schroefpatroon **H**
- Repareren en vervangen van zekering- en aardlekschakelaar die vast in groepenkast is gemonteerd **V**
- Repareren en vervangen van elektrische installatie in gemeenschappelijke ruimte **V**
- Vervangen van lampen in of aan woning, garage en berging **H**
- Vervangen van lampen in gemeenschappelijke ruimte **SK**
- Repareren van noodverlichtingunit en brandgangverlichting **V**

Elektrische deuropener

- Repareren en vervangen van elektrische deuropener in gemeenschappelijke ruimte **V**
- Repareren en vervangen van elektrische deuropener in eengezinswoning (alleen als wij deze deuropener op medisch advies aanpassen) **V**

Erfafscheiding

Kijk bij Tuin

F

Fundering

- Onderhoud en repareren van fundering **V**

G

Galerij

- Plaatsen en onderhoud van galerijafwerking als bescherming **V**
- Plaatsen en onderhoud van galerijhek **V**
- Schoonhouden van galerijafvoeren **O**
Kijk ook bij Balkon

Garage

- Onderhoud en repareren van garage of carport **V**
(als wij hiervan eigenaar zijn)
- Onderhoud en repareren garage of carport **H**
(als u deze bezit)

Gasinstallatie

- Repareren en vervangen van leidingen die horen bij woning **V**
(tot aan plug)
- Repareren en vervangen van gaskraan **H**
- Repareren van gaskraan omdat u nalatig bent geweest **H**
(bijvoorbeeld als gaskraan doorboord is)
- Aanleggen van gasleiding **H**
(Advies: u mag een gasleiding alleen aanleggen wanneer u hiervoor toestemming heeft van het Energiebedrijf. Een erkende installateur moet de gasleiding aanleggen.)

Gemeenschappelijke ruimte

- Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gang **SK**
- Onderhoud en repareren in gemeenschappelijk portaal **V**
- Schilderen, behangen en witten van portaal in woning **H**

Gevel

- Repareren van metselwerk, voegwerk, schilderwerk en isolatie in buitengevel **V**

Geiser

- Onderhoud en repareren van geiser **V**
(als wij hiervan eigenaar zijn)

Glas

- Vervangen van enkel glas binnen **H**
- Vervangen enkel glas buiten **G**
- Vervangen van spiegel bij beschadiging of breuk **H**
- Vervangen van spiegel bij normale slijtage of weer in spiegel **O**
- Vervangen van isolerend glas in buitengevel **G**
- Schoonhouden van glas in individuele woning **H**
- Schoonhouden van glas in gemeenschappelijke ruimte **SK**

Gootsteen

Kijk bij Afvoer

Gordijnplank

- Vervangen, verwijderen en vastzetten van bevestigingsplank voor gordijnrails **H**

Groenvoorziening

- Aanleggen en onderhoud van tuin, hek en toegangspad woning **H**
- Onderhoud van niet-openbare gemeenschappelijke tuin, hek en pad **SK**
- Onderhoud en repareren van muur, schutting of andere afscheiding die wij hebben aangebracht **V**

H

Hang- en sluitwerk

- Verrichten van kleine reparaties en dagelijks onderhoud van hang- en sluitwerk aan binnen- en buitendeuren en ramen O
- Verrichten van kleine reparaties en dagelijks onderhoud van hang- en sluitwerk aan binnen- en buitendeuren en ramen in gemeenschappelijke ruimte V
- Vervangen en bijmaken van sleutel H
- Openen van deur of slot bij verlies of diefstal van sleutel (*buitensluiting*) H
- Vervangen van hang- en sluitwerk bij normale slijtage V

Huisnummerplaat

- Vervangen van uw huisnummerplaat O

Huistelefoon (als wij hiervan eigenaar zijn)

- Repareren en vervangen van huistelefoon en bijbehorende installatie V

Hydrofoor

- Onderhoud en repareren van hydrofoor V
(*waterdrukverhogingspomp*)
(*Bij appartementen/collectief object*)

I

Inbraakschade

- Repareren van inbraakschade als u binnen 7 werkdagen een kopie van het proces-verbaal van de politie stuurt aan ons V
- Repareren van inbraakschade als u niet binnen 7 werkdagen een kopie van het proces-verbaal van de politie stuurt aan ons H

Intercom

- Repareren van intercom en bijbehorende installatie V

K

Kabelaansluiting

- Individueel installeren van kabel aansluiting CAI **H**

Kasten

- Onderhoud en vervangen van losse en vaste kasten, inclusief hang- en sluitwerk **H**

Keuken

Kijk bij Aanrecht

Kitvoegen

- Onderhoud van kitvoegen aan buitenkant van woning **V**
 - Onderhoud van kitvoegen boven aanrecht, wastafel, bad en douchebak **V**
- (als wij hiervan eigenaar zijn)*

Kozijnen

- Schilderen van kozijnen aan binnenkant van woning* **H**
- Schilderen van kozijnen aan buitenkant van woning **V**
- Repareren van kozijn van een raam of deur die bij een storm is ontworicht door uw nalatigheid **H**
- Repareren of vervangen van kozijn bij houtrot **V**

**) Bijhouden is noodzakelijk om vervolgschade aan buitenkozijnen te voorkomen*

Kranen

- Onderhoud van kranen en mengkranen, inclusief kraanleertjes **O**
- Vervangen van kranen en mengkranen bij normale slijtage **V**

Krimpscheuren

- Repareren van krimpscheuren in stucwerk die kleiner zijn dan 5 millimeter **H**
- Repareren van krimpscheuren in stucwerk die minimaal 5 millimeter zijn **V**

L

Lampen

Kijk bij Elektra

Lekkage

- Repareren van lekkage aan leidingen **V**
- Repareren van lekkage aan leidingen die u zelf heeft aangebracht **H**

Leidingen

Kijk bij Elektra en Waterleiding

Lift

- Onderhoud, controleren en repareren van lift en liftinstallatie **V**
- (Advies: bel bij een storing het telefoonnummer dat in de lift staat.)*

Luchtroosters

Kijk bij Ventilatie

M

Metsel- en voegwerk

Kijk bij Gevel

Muren

- Schilderen, sauzen en behangen van muren in woning **H**
- Schilderen en sauzen van muren in gemeenschappelijke ruimte **V**
- Repareren van loszittend stucwerk in muren **V**
- Repareren van stucwerk in muren dat beschadigd is omdat u er zelf aan heeft gewerkt of behang onzorgvuldig heeft verwijderd **H**
- Repareren van grote scheuren en beschadigingen in muren **V**
- Repareren van boorgaten en krimpscheuren in muren **H**

N

Naamplaat

- Aanbrengen van uw nieuwe naamplaat via ons **V**
(voor appartementen en collectieve objecten)
- Vervangen van uw naamplaat **H**

O

Ongedierte

- Bestrijden van wespennest, kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen **V**
- Bestrijden van ander ongedierte **H**
(*Advies: geef ongedierte altijd aan ons door vanwege mogelijke schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid.*)

Ontdooien

Kijk bij Bevriezing

Ontsmetten

- Schoonhouden en schoonmaken van woning **H**

Ontstoppen

Kijk bij Afvoer

P

Plafonds

- Repareren van krimpscheuren (tot maximaal 5 mm), sauswerk en witwerk van plafonds in woning **H**
- Repareren van sauswerk en witwerk van plafonds in gemeenschappelijke ruimte **V**

Planchet

- Repareren en vervangen van planchet bij beschadiging of breuk **O**

Plinten

- Onderhoud en repareren van vloerplinten **O**

R

Raambomen en raamsluitingen

Kijk bij Hang- en sluitwerk

Ramen

- Repareren van raam die bij een storm is ontwricht door uw nalatigheid **H**
- Onderhoud van ramen **O**
- Repareren en vervangen van ramen bij houtrot **V**

Kijk ook bij kozijnen

Regenpijp

Kijk bij Afvoer

Riolering

Kijk bij Afvoer

Roosters

Kijk bij Ventilatie

S

Sauzen/witten

- Sauzen van muren en plafonds in woning **H**

Schade

- Repareren van schade die is veroorzaakt door uw nalatigheid of ondeskundigheid **H**

Schakelaars

Kijk bij Elektra

Scharnieren

Kijk bij Hang- en sluitwerk

Schilderen

- Schilderen van buitenkant van woning **V**
- Schilderen van gemeenschappelijke ruimte **V**
- Schilderen in woning **H**

Schoonmaken

- Schoonmaken van gemeenschappelijke ruimte **SK**
- Schoonmaken in woning **H**

Schoorsteen (indien in gebruik)

- Schoonmaken van schoorsteen **O**
- Schoonmaken van vervuilde schoorsteen in meergezinswoning (gaskachel) **V**
- Schoonmaken van vervuilde schoorsteen door open haard/houtkachel/allesbrander/gaskachel **H**
- Schoonmaken van afvoerkanaal van centrale verwarming **V**

Schotelantenne

Kijk bij Antenne

Schuur en berging (als wij hiervan eigenaar zijn)

- Onderhoud van dak van schuur en berging **V**
- Schilderen van buitenkant van schuur en berging **V**
- Schilderen van binnenkant van schuur en berging* **H**

*) Bijhouden is noodzakelijk om vervolgschade aan buitenzijde te voorkomen

Schutting

- Plaatsen van een schutting **H**
(Advies: dit kan alleen na overleg met ons en uw buren. Controleer ook of de schutting voldoet aan de eisen van de Gemeentelijke Bouwverordening.)

Sleutels

Kijk bij Hang- en sluitwerk

Slot

Kijk bij Hang- en sluitwerk

Spiegel

Kijk bij Glas

Stopcontacten

Kijk bij Elektra

Stucwerk

- Onderhoud van stucwerk dat loszit **V**
- Repareren van kleine gaten en krimpscheuren (van maximaal 5 mm) in stucwerk **H**
- Repareren van stucwerk dat beschadigd is omdat u er zelf aan heeft gewerkt of behang onzorgvuldig heeft verwijderd **H**

T

Tegels (in vensterbank, wand en vloer)

- Repareren van tegels die u heeft beschadigd door bijvoorbeeld boren van gaten of aanbrengen van pluggen **H**
- Repareren van tegels (als wij hiervan eigenaar zijn) **V**

Telefoonaansluiting

- Aanleggen, onderhoud en repareren van telefoonaansluiting **H**

Terras

Kijk bij Bestrating

Tochtstrippen en tochtlatten

- Onderhoud en repareren van tochtstrippen en tochtlatten **O**

Toilet

- Repareren en vervangen van closetpot, zitting, sok, stortbak en vlotter **O**
- Vastzetten van closetpot **O**
- Repareren van houder van closetrol **O**

Trap

- Vastzetten van losse trapleuning **O**
- Repareren en vervangen van trapleuning **V**
- Repareren van trap in gemeenschappelijke ruimte **V**
- Repareren en vervangen van trap en traphek **V**

Trekkoord

- Vervangen van trekkoord van schakelaar in slaapkamer, toilet en wasmachine **H**

Tuin

- Onderhoud van tuin en afscheiding bij woning, inclusief groen **H**
- Onderhoud van afscheiding, behalve de heg **V**
(als wij eigenaar van afscheiding zijn)
- Onderhoud van gemeenschappelijke tuin en afscheiding **SK**
Kijk ook bij Bomen

U

Uitzetijzers

Kijk bij Hang- en sluitwerk

V

Vensterbanken (als wij hiervan eigenaar zijn)

- Repareren van vensterbanken **V**

Ventilatie

- Schoonmaken van luchtroosters **O**
- Schoonmaken van vervuiling van ventilatiekanalen **V**
- Repareren van ventilatiekanalen en ventilatieroosters **V**
- Repareren van mechanische ventilatie-unit **V**

Verlichting

Kijk bij Elektra

Vlizotrap (als wij hiervan eigenaar zijn)

- Onderhoud en repareren van vlizotrap **V**

Vloerbedekking

- Aanleggen, onderhoud en verwijderen van vloerbedekking **H**
(Advies: u heeft onze schriftelijke toestemming nodig voor leggen van harde vloerbedekking, zoals laminaat, linoleum, parket, plavuizen en zeil. Dit heeft te maken met mogelijke geluidsoverlast, vooral bij appartementen)

Vloer

- Repareren van vloerconstructie **V**
- Repareren van cementdekvloer na verwijderen van vloerbedekking **H**
- Tijdelijk verwijderen van vloerbedekking (ook parket en plavuizen) omdat dit nodig is voor repareren of inspecteren onder de vloer **H**

W

Wandcontactdozen

Kijk bij Elektra

Warmtemeter

- Onderhoud en registreren van warmtemeter **SK**

Warmwatervoorziening

- Onderhoud combiketel en hele installatie (kijk ook bij Centrale verwarming) **V**
- Onderhoud van boiler **V**
(als wij hiervan eigenaar zijn)
- Onderhoud van geiser **V**
(als wij hiervan eigenaar zijn)

Wastafel

- Repareren van wastafel **O**
- Tussentijds vervangen van wastafel **H**

Waterleiding

- Repareren van waterleiding tot tappunt **V**
- Repareren van schade aan waterleiding door uw nalatigheid **H**
(bijvoorbeeld omdat waterleiding is bevroren of doorboord)

Z

Zeepbakje

- Vastzetten of vervangen van zeepbakje

O

Zekeringen

Kijk bij Elektra

Zonwering

- Aanbrengen, onderhoud en verwijderen van zonwering
(Advies: u heeft voor aanbrengen van zonwering onze schriftelijke toestemming nodig.)
- Tijdelijk verwijderen en weer aanbrengen van zonwering bij gevelonderhoud

H

H