



Het Onderhouds ABC

Iedereen wil graag in een goed onderhouden woning wonen. Onderhoud is een zaak van u en van ons. In de huurovereenkomst zijn daarover rechten en plichten van huurder en verhuurder vastgelegd. De Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam zorgt ervoor dat uw woning in goede staat blijft. De verhuurder kan echter niet voorkomen dat er zo nu en dan iets kapot gaat in uw woning. Kleine reparaties in de woning moet u als huurder zelf verrichten. De Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam verzorgt met name het grotere onderhoud aan de buitenkant.

In de praktijk is niet altijd even duidelijk wie welke reparaties moet uitvoeren. In dit Onderhouds ABC hebben wij een overzicht opgenomen van de (meest voorkomende) onderhoudswerkzaamheden. Deze staan vermeld in alfabetische volgorde en per onderdeel is aangegeven wie deze werkzaamheden uitvoert en wie ervoor betaalt. Voor een aantal onderdelen is bij de servicekosten een bedrag opgenomen, hiervan verricht AWM het onderhoud/reparatie. Dit is de glasverzekering, het ontstoppen riolen en het schoonmaken dakgoten.

Belangrijk om te weten

- Herstel van schade die is ontstaan door uw nalatigheid, onjuist gebruik, onvoorzichtigheid of slordigheid, komt altijd voor uw rekening.
- Bent u van plan de woning ingrijpend aan te passen? Bijvoorbeeld door het weghalen van muren, het leggen van parket of het plaatsen van een extra toilet? Vraag dan altijd vooraf toestemming aan de Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam. Dit voorkomt problemen als u besluit de woning te verlaten. In onze folder Zelf Aangebrachte Veranderingen vindt u uitgebreide informatie over de regels omtrent zulke aanpassingen.
- Veranderingen in of aan de woning die u zelf heeft aangebracht, worden niet door de Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam onderhouden of gerepareerd. Zie de folder Zelf Aangebrachte Veranderingen.
- Het vervangen van onderdelen wegens veroudering en/of normale slijtage waar de Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam de "instandhoudingsplicht" voor heeft, zijn voor rekening van de Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam.
- Aluminium en kunststof ramen en kozijnen mogen niet worden geschilderd.
- Voor het ontstoppen van afvoeren mogen geen chemische middelen worden gebruikt.
- Bij schade door inbraak hoort u aangifte te doen bij de politie. Het proces-verbaal moet u aan de Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam laten zien. De Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam herstelt dan de schade.
- Bij verlies of diefstal van sleutels, komen de kosten van het openbreken van de woning en het herstellen/vervangen van de sloten geheel voor eigen rekening.

Wintermaatregelen

- Het voorkomen van bevriezing van waterleidingen is een taak van de huurder. De leidingen die vaak over het hoofd worden gezien zijn de leidingen van de centrale verwarmingsinstallatie (cv-installatie). Het is raadzaam om in de winter tijdens afwezigheid de cv-installatie in bedrijf te laten en de kamerthermostaat niet lager dan 10 graden in te zetten.
- De waterleiding buiten de woning of in de ruimte onder de vloer (kruipruimte) vraagt ook extra zorg bij vorst. Het is verstandig om die leidingen elke dag dat er vorst verwacht wordt leeg te laten lopen en af te sluiten. U draait daartoe de hoofdkraan dicht en zet daarna het aftapkraantje bij de hoofdkraan open plus de hoogste kraan die in het leidingnet is gelegen. Als er geen water meer uitloopt, draait u beide kranen weer dicht. Als er leidingen zijn gelegen in bijvoorbeeld een gemeenschappelijke kast of in een trapportaal dat u met enkele burens bewoont, probeert u dan goede afspraken te maken hoe de leidingen moeten worden beschermd. Een enkele keer komt het voor dat de gemeenschappelijke hoofdkraan zich binnen een woning bevindt. Als dat bij u het geval is en u gaat de hoofdkraan sluiten, waarschuwt u dan even de burens.

Het Onderhouds ABC

Onderhoud aan de centrale verwarming

Indien een centrale verwarmingsketel tot de gehuurde woning behoort, is het onderstaande voor u van belang. De centrale verwarmingsketel wordt periodiek gereinigd en gecontroleerd. Geen enkele ketel functioneert echter goed en met het volle rendement als de zorg van de huurder ontbreekt. Met name het tijdig bijvullen met water en het ontluchten daarna is een regelmatig terugkerende handeling die door de huurder moet worden verricht. Om vullen en ontluchten mogelijk te maken dient er een vulslangset en een schriftelijke instructie bij uw ketel aanwezig te zijn. Ontbreken deze, neemt u dan contact op met AWM. Wanneer u een servicecontract heeft kunt u het vullen laten doen (informatie hierover staat in de folder Servicecontract).

Als er zich een storing voordoet, gaat u dan eerst na of:

- de stekker in het stopcontact zit
- er geen stroomstoring is opgetreden
- er gas wordt geleverd
- de waakvlam brandt
- er voldoende water in de installatie is
- de installatie ontlucht is
- de ketelthermostaat voldoende hoog is afgesteld
- de radiatorkranen zijn geopend
- de waterpomp naast de ketel draait (lichte trilling)
- de kamerthermostaat niet op te lage temperatuur staat afgesteld

Mocht de centrale verwarmingsinstallateur voor niets komen omdat u zelf de storing aan de hand van bovenstaande lijst had kunnen opheffen, dan zijn de kosten van de centrale verwarmingsinstallateur voor uw rekening. Als de monteur 's avonds of in het weekend moet komen en er is sprake van een storing op grond van bovenstaande lijst, dan bedragen de kosten tenminste het dubbele van de kosten van overdag.

Als uw woning is aangesloten op een gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie, dan moet u alleen af en toe de radiatoren ontluchten. U kunt zelf niets doen aan het verhelpen van storingen. Dat is een zaak voor AWM. Wel moet u de storing natuurlijk melden.

Plafondtegels

Er zijn plafondtegels in de handel die bij brand gaan smelten (b.v. piepschuim). Dit levert groot gevaar voor de huurder op. Wij raden u aan deze niet aan te brengen. Doet u dat toch, dan moet u aan het einde van de huurovereenkomst de tegels voor eigen rekening verwijderen. Alternatieven voor deze plafondtegels zijn een systeemplafond, een gipsplatenplafond of een schrootjesplafond. Deze plafonds moeten aan het bestaande plafond worden bevestigd. Het stucwerk mag niet verwijderd worden en moet zo nodig eerst worden gerepareerd. Als het stucwerk slecht is, wordt het door de verhuurder gerepareerd of vervangen, tenzij beschadigingen door de huurder veroorzaakt zijn. Neemt u alvorens met het werk te beginnen altijd contact op met AWM.

WIE ONDERHOUDT WAT?

	AWM	Huurder
Aanrecht (zie keukenblok)		
Aardlekschakelaar	x	
Afvoeren		
- repareren van sifons van wastafels, douche, gootsteen, e.d.	x	
- vervanging van afvoerstoppen		x
- ontstoppen (via RRS, tel. 0800-099 13 13)	x	
Afzuigkap		
- vervangen van filters en in- en uitwendig schoonhouden van de afzuigkap		x
- Antenne (mag alleen geplaatst met toestemming AWM)		x
Bad		
- vervangen of herstellen bij beschadiging (indien geen eigendom AWM)		x
Balkon		
- balkonvloer afwerking ter bescherming	x	
- balkonhekken	x	
- balkonafvoeren schoonhouden roosters		x
Behang		x
Bel		
- vastzetten loszittende onderdelen/bel	x	
- reparatie gemeenschappelijke belinstallatie (huistelefoon)	x	
- reparatie voordeurbel elektrisch, aangebracht door AWM	x	
- reparatie voordeurbel elektrisch, aangebracht door huurder		x
- reparatie voordeurbellen mechanisch		x
Bestrating		
- door huurder aangebrachte bestrating		x
- herstel van verzakking door lekkage van riool of regenpijp	x	
- ophogen van straatwerk/tuinen bij de woning		x
- gemeenschappelijke paden	x	
Beton (repareren en beschermen)	x	
Bevriezing		
- het treffen van maatregelen ter voorkoming		x
- herstellen van schade ontstaan door bevriezing aan leidingen, radiatoren, centrale verwarming, e.d.		x
- ontdoeien leidingen		x
Boiler (zie geiser)		
Brandblusapparatuur		
- in gemeenschappelijke ruimten	x	
- in de woning		x
Brievenbus		
- gemeenschappelijke brievenbus	x	
- slot van de brievenbus		x
- brievenbusplaat/klep in eigen voordeur		x
Centrale verwarming		
- periodiek onderhoud	x	
- verhelpen storingen (u kunt rechtstreeks bellen met Gasservice Noord-Holland BV, tel.: 0299 43 21 11)	x	



Het Onderhouds ABC

	AWM	Huurder
- ontluchten en bijvullen individuele centrale verwarming		x
- ontluchten en bijvullen collectieve centrale verwarming	x	
Closetpot (zie w.c.)		
Daken		
dakbedekking, dakdoorvoeren, dakgoot, dakluiken, dakpannen		
- na normale slijtage of als gevolg van storm	x	
- herstel van beschadigingen als gevolg van werkzaamheden door of in opdracht van de huurder		x
- ontstoppen regenwaterafvoeren (via RRS, 0800-099 13 13)	x	
Dakgoten		
- repareren en vervangen van dakgoten	x	
- schoonmaken van moeilijk bereikbare dakgoten	x	
- schoonmaken van gemakkelijk bereikbare dakgoten		x
Dakramen (onderhoud en reparatie), tenzij eigendom huurder	x	
Dakpannen		
- vervangen van kapotte dakpannen	x	
- vervanging/herplaatsen bij stormschade	x	
Dekvloer (egalisatie vloer)		
- onderhoud	x	
- herstel van beschadigingen		x
Deurdranger		
- drangers op toegangsdeuren in gemeenschappelijke ruimten	x	
Deuren		
- buitendeuren repareren of vervangen	x	
- reparatie of vervanging na uitwaaien (schuld huurder)		x
- hang- en sluitwerk, knoppen en sloten		x
- schilderwerk binnendeuren en binnenzijde buitendeur		x
- schilderwerk buitenzijde buitendeur	x	
Deuropener (elektrisch)	x	
Deurtelefoon (hallofoon)	x	
Douche		
- reparatie en vervangen van douchekranen, mengkranen (tenzij slijtage)		x
- reparatie of vervanging van uitloop, handdouche, slang, enz.		x
Drempels/dorpels		
- onderhoud en herstel van drempels binnendeuren		x
- onderhoud en herstel van drempels buitendeuren	x	
Elektra		
- aardlekschakelaar	x	
- bedrading en groepenkast	x	
- schakelaars, stopcontacten en lichtophangpunten		x
- idem in gemeenschappelijke ruimten	x	
Erfafscheiding		
- onderhoud en reparatie aan een door AWM aangebrachte erfafscheiding van hout en steen	x	
- idem aan eigen erfafscheiding		x
Fonteinbakje (zie wastafel)		

	AWM	Huurder
Galerijen		
- galerijafwerking ter bescherming	x	
- galerijhekken	x	
- galerijafvoeren schoonhouden		x
Garages		
- hang- en sluitwerk		x
Gasinstallatie		
- gasleiding aangebracht door AWM	x	
- gaskraan en zelf aangebrachte leidingen		x
Geiser/boiler		
- aangebracht door AWM voor reparatie kunt u bellen naar Gasservice Noord-Holland BV, 0299 43 21 11	x	
- aangebracht door de huurder		x
Gemeenschappelijke ruimten		
- schilderen en sauzen	x	
- schoonmaken, tenzij deze in de servicekosten zijn opgenomen		x
Gevel		
- Buitengevels (herstel voegwerk, isolatie, schilderwerk)	x	
Glas		
- vervanging of reparatie buitenbeglazing (glasverzekering) U kunt bellen naar Glasherstel, tel. 0800 022 66 88	x	
- vervanging of reparatie binnenbeglazing		x
Goten		
- schilderen en repareren na normale slijtage	x	
- schoonmaken goten éénmaal per twee jaar	x	
- schoonmaken goten en platte daken via onderhoudsfonds	x	
Hang- en sluitwerk		
- deurkrukken, scharnieren, sloten van binnendeuren		x
- sloten buitendeuren en ramen		x
- toegangsdeuren gemeenschappelijke ruimten	x	
- laten bijmaken van sleutels bij zoekraken of beschadiging		x
- reparatie bij beschadiging na inbraak of vernieling, mits aangifte is gedaan bij de politie	x	
Kabeltelevisie (storingen melden aan de kabelmaatschappij)		
Kasten		
- vaste kasten		x
- hang- en sluitwerk		x
Keukenblok		
- keukenblok, bovenkastjes en aanrechtbladen bij slijtage	x	
- hang- en sluitwerk		x
Kitvoegen aangebracht door de AWM	x	
Koordjes		
- vervangen van koordjes, touwtjes en kettinkjes van ramen, vlizotrap, e.d.		x
- vervangen van koordjes, touwtjes en kettinkjes van schakelaars		x
Kozijnen		
- schilderwerk en kitwerk aan buitenkozijnen	x	



Het Onderhouds ABC

	AWM	Huurder
- vervanging of reparatie buitenkozijnen bij technische gebreken	x	
- schilderwerk alle kozijnen in de woning		x
- onderhoud kunststof of aluminium kozijnen buiten	x	
- schoonmaken van kozijnen/ramen		x
Kranen		
- Schoonhouden en vervangen van kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van waterkranen		x
- onderhouden en repareren van hoofdafsluiters, stop- en aftapkranen	x	
Lavet	x	
Lekkage bij nalatigheid huurder (Zie ook daken, douche, kranen, waterleiding)		x
Leuningen voor zover bij de woning behorend	x	
- vastzetten van loszittende trapleuningen		x
Liftstoring	x	
Luchtroosters (kunststof)		x
Luifels van deuren	x	
Mechanische ventilatie		
- onderhoud en reparatie van het systeem	x	
- schoonmaken en/of vervanging van de filters		x
- schoonhouden van afzuigventielen		x
- repareren en vervangen van afzuigventielen	x	
Metselwerk en voegwerk gevels	x	
Muren, witten, sauzen, e.d.		x
Naamplaatjes		
- voordeur woning		x
- bellenplateau en postkasten	x	
Ongediertebestrijding		
- bestrijden van kakkerlakken, faraomieren	x	
- bestrijden van houtworm en kelderzwammen	x	
- bestrijden van o.a. mieren, muizen, ratten, vlooiën, wespen		x
Ontsmetten van een woning		x
Plafonds		
- onderhoud en reparatie van plafond en afwerklijsten (plafondplinten)	x	
- schilder- en sauswerk van plafond en afwerklijsten (plafondplinten)		x
Planchet		x
Plinten vastzetten, herstellen of vervangen		x
Radiatoren ontluchten en bijvullen		x
Ramen		
- ramen in de buitengevel bij slijtage	x	
- hang- en sluitwerk ramen		x
- hang en sluitwerk van aluminium schuiframen en schuifpuien	x	
- herstel na uitwaaien (onachtzaamheid huurder)		x
Regenpijp (zie hemelwaterafvoer)		
Riolering		
- repareren en vervangen	x	
- schoonmaken, verstoppert buiten uw schuld	x	
- ontstoppen (bellen naar RRS, tel. 0800 099 13 13)	x	

	AWM	Huurder
Rookmelders		
- rookmelders in woning		x
- rookmelders in gemeenschappelijke ruimte	x	
Roosters		
- repareren en vervangen van in de gevel of ramen geplaatste ventilatieroosters	x	
- overige roosters o.a. in keuken of douche (kunststof)		x
- schoonhouden alle roosters in de woning		x
Ruiten (zie glas)		
Schakelaars (zie elektra)		
Scharnieren (zie hang- en sluitwerk)		
Schilderwerk		
- schilderwerk buiten	x	
- schilderwerk in de woning		x
- schilderwerk gemeenschappelijke ruimten	x	
Schoonmaken		
- gemeenschappelijke ruimten (indien in servicekosten opgenomen)	x	
- individuele woning		x
Schoorsteen		
- herstel kanaal, voegwerk, lood, e.d.	x	
- vegen		x
Schuren		
- vloeren, dak en buitenzijde	x	
- binnenzijde		x
Schuttingen (zie tuinen en erfafscheidingen)		
Sierpleister		
- onderhoud en herstel van beschadigingen in de woning		x
- herstel bij technische gebreken		x
Sifon		
- ontstoppen via RRS (niet door toedoen van de huurder)	x	
- vervangen sifon/zwanenhals	x	
Sleutels		
- bij zoekraken of beschadigingen het laten maken van nieuwe sleutels		x
Sloten (zie hang- en sluitwerk)		
Spiegels		x
Stopcontacten (zie elektra)		
Stoppen (zie elektra)		
Stofbak onderhoud en reparatie	x	
Stucwerk		
- loslaten door ouderdom	x	
- kleine gaatjes en krimpscheuren		x
- scheuren en grote beschadigingen (niet door toedoen van huurder)	x	
- herstel na bijvoorbeeld afhaken behang		x
Systeemplafond		
- repareren of vervangen van systeemplafond aangetast door lekkage	x	
- repareren of vervangen van beschadigd systeemplafond door de huurder veroorzaakt		x



Het Onderhouds ABC

	AWM	Huurder
Tegelwerk		
- repareren en vervangen van tegels die scheuren of loslaten	x	
- repareren en vervangen van door huurder beschadigde tegels		x
Telefoonaansluiting		
-		
Hiervoor moet u contact opnemen met KPN		
Storingen kunt u telefonisch melden, raadpleeg hiervoor de telefoongids		
Terrassen (zie tuinen en erfafscheiding)	x	
Tochtstrips		
- tochtstrips die onderdeel zijn van de buitendeuren en ramen	x	
- tochtstrips door huurder aangebracht		x
Toilet		
- onderhoud toiletpot, inclusief bril		x
- onderhoud stortbak	x	
- vervangen toiletpot en stortbak als gevolg van technische gebreken	x	
- schoonhouden toiletpot, vervanging ivm beschadiging huurder		x
Trappen		
- trappen, leuning en hekken, tot de woning behorend	x	
- vastzetten loszittende leuning		x
Tuinen		
- bij de woning behorende tuin en erf, waaronder beplanting, bestrating, heggen en tuinafscheidingen (AWM levert aarde en zand)		x
- gemeenschappelijke paden en tuinen	x	
Vensterbank onderhoud en reparatie	x	
Ventilatie (zie ook Mechanische installatie en Roosters)		
- collectieve of individuele afzuiginstallatie aangebracht door AWM	x	
Verlichting		
- onderhoud en vervanging van verlichting in gemeenschappelijke ruimten	x	
- vervanging van beschadigde bedrading als gevolg van technische gebreken	x	
Vlizotrap	x	
Vloerbedekking		x
Vloeren		
- onderhoud en reparatie na technische gebreken	x	
- onderhoud en reparatie na beschadiging		x
- reparatie van de dekvloer na beschadiging door (verwijderen) vloerbedekking		x
- reparatie aan vergane vloerbalken, vloerdelen en vloerluiken	x	
Wandafwerking		x
Warmwatoestel (zie geiser, boiler of centrale verwarming)		
Wastafel		
- vervangen van gebroken wastafels en fonteintjes		x
- vervangen bij technische gebreken	x	
- vastzetten loszittende wastafel		x
Wasmachine aansluiting		
- reparaties als gevolg van technische gebreken	x	
Waterleiding		
- repareren en vernieuwen waterleiding	x	
- ontdooien en repareren bevroren waterleiding		x
W.C. (zie toilet)		
Zeebakje		x
Zonwering		x