



## Het onderhouds-ABC

juli 2015

Onderdeel	ZVH	Huurder	Onderhouds-abonnement
<b>Aanrecht (zie keukenblok)</b>			
<b>Aardlekschakelaar (zie elektrische installatie)</b>			
<b>Afvoeren en riolering</b>			
- repareren en vervangen gebroken rioleringen en huisaansluitingen	X		
- verstopping	X	X	
<b>Afzuigkap (zie ventilatie)</b>			
<b>Badkamer (ouderdom = vanaf 30 jaar, dan dus recht op vervangen)</b>			
- vervangen van douchekraan		X	X
- onderhouden, repareren en/of vervangen douchekop, doucheslang,		X	X
- onderhouden, repareren (aanbrengen) overige garnituur (wc-rolhouder, planchet, handdoekhouder, etc)		X	
- gebroken wastafels als gevolg van onvoorzichtigheid van de huurder		X	
- vervangen wastafel i.v.m. ouderdom / slijtage	X		
- spiegel (alleen bij renovatie of mutatie door ZVH)		X	
<b>Balkon</b>			
- balkonvloer afwerking ter bescherming	X		
- balkonhekken	X		
- balkon schoonhouden (afvoeren, roosters, vloer, railing etc)		X	

Onderdeel	ZVH	Huurder	Onderhouds-abonnement
<b>Bel</b>			
- voordeurbel elektrisch, aangebracht door ZVH		X	X
- voordeurbel elektrisch, aangebracht door huurder		X	
- voordeurbellen mechanisch		X	X
- Bellenbord	X		
<b>Bestrating</b>			
- herstel van verzakking door lekkage van riool of regenpijp	X		
- ophogen van straatwerk / tuinen bij woning		X	
- leveren zand/grond van vanaf minimaal 1m3 in zakken	X		
- gemeenschappelijke paden	X		
- door huurder aangebrachte bestrating (herstellen van kapotte tegels en onderhoud)		X	
<b>Boiler (zie Warmwatertoestellen)</b>			
<b>Bomen</b>			
- door huurder geplant		X	
- door huurder geaccepteerd bij mutatie		X	
<b>Brandblusapparatuur</b>	X		
- in gemeenschappelijke ruimten	X		
<b>Brievenbus</b>			
- slot van de brievenbus		X	X
- brievenbusplaat/-klep in eigen voordeur (aan buitenzijde)	X		
- brievenbussen (kleppen / sloten) in portieken	X		
<b>Buitenlamp bij voordeur</b>			
- onderdelen vervangen of vernieuwen (eigendom van ZVH)		X	X
- onderdelen vervangen of vernieuwen (eigendom van huurder)		X	
- steeg en/of galerijverlichting	X		
<b>Carport</b>			
- onderdelen vervangen of vernieuwen bij slijtage	X		
- onderdelen vervangen of vernieuwen bij schade (evt via verzekering huurder)		X	

Onderdeel	ZVH	Huurder	Onderhouds- abonnement
<b>Centrale Verwarming (individueel)</b>			
- bijvullen en ontluichten van de individuele centrale verwarming		X	X
- cv werkt niet	X		
- schilderen en ontroesten radiatoren		X	
<b>Centrale Verwarming (collectief)</b>			
- collectieve centrale verwarming	X		
<b>Daken</b>			
- vervangen of vernieuwen van dakbedekking, -doorvoeren, -goten, -luiken,	X		
- pannen bij normale slijtage of als gevolg van storm	X		
- daklekkage	X		
<b>Dekvloer (egalisatielaag vloer)</b>			
- herstel van beschadigingen	X		
<b>Deurdranger</b>			
- repareren, afstellen en vervangen van drangers op toegangsdeuren in gemeenschappelijke ruimten	X		
<b>Deuren</b>			
- repareren of vervangen van buitendeuren bij slijtage	X		
- repareren of vervangen van buitendeuren bij door huurder toegebrachte schade		X	
- vervangen van deurknoppen of –krukken binnendeuren		X	X
- vastzetten of vastschroeven van drempels		X	X
- vervanging na uitwaaien door aantoonbaar onvoorzichtigheid of nalatigheid huurder		X	
- vervanging van scharnieren en sloten (uitgezonderd 3-punts sloten)		X	X
- vervanging van scharnieren in een deur met 3-punts slot	X		
- vervanging van 3 puntssloten	X		
- schilderwerk binnendeuren en binnenzijde buitendeur		X	
- schilderwerk buitenzijde buitendeur	X		
- cilinders en sleutels		X	
\			

Onderdeel	ZVH	Huurder	Onderhouds- abonnement
<b>Deur opener (elektrisch)</b>			
- onderhoud, reparatie en vervangen	X		
<b>Deurtelefoon (zie Intercom / Halofoon)</b>			
<b>Douche (zie badkamer)</b>			
<b>Drempels / Dorpels</b>			
- onderhoud en herstel (vastzetten en vastschroeven) van drempels binnendeuren		X	X
- onderhoud en herstel van drempels buitendeuren	X		
<b>Elektrische installatie (elektriciteit)</b>			
- aardlekschakelaar	X		
- bedrading in de groepenkast	X		
- vervangen of vernieuwen van behuizing schakelaars, stopcontacten en lichtophangpunten in eigen woning		X	X
- vervangen of vernieuwen van behuizing schakelaars, stopcontacten en lichtophangpunten in gemeenschappelijke ruimten	X		
- vastzetten of -schroeven van behuizing schakelaars en wandcontactdozen		X	X
<b>Erfafscheidingen</b>			
- vervangen en onderhouden van door huurder zelf aangebrachte en/of bij ingang huur geaccepteerde erfafscheiding (bijv. vervangen kapotte planken / segmenten van houten erfafscheidingen en het rechtzetten / recht houden van erfafscheidingen)		X	
- verven of beitsen van de erfafscheiding (indien deze zijn geverfd of gebeitst)		X	
- in geval van door ZVH gemetselde erfafscheiding	X		
<b>Garages</b>			
- hang- en sluitwerk bij slijtage (door ouderdom)	X		
<b>Galerijen</b>			
- galerijafwerking ter bescherming	X		
- galerijhekken	X		
- galerijafvoeren, -vloeren en hekken schoonhouden (deel voor eigen woning)		X	
- galerijverlichting	X		

Onderdeel	ZVH	Huurder	Onderhouds-abonnement
<b>Gasinstallatie</b>			
- gasleiding aangebracht door ZVH	X		
- gaskraan	X		
Gaslang (iedere 5 jaar vervangen wordt aangeraden)		X	
<b>Gemeenschappelijke ruimten</b>			
- schoonhouden portieken, trappenhuizen en gemeenschappelijke gangen (wordt wel geregeld door ZVH en in servicekosten doorberekend aan huurder)	X		
<b>Geiser (zie Warmwatertoestellen)</b>			
<b>Gevel</b>			
- buitengevels (zoals herstel voegwerk, isolatie, schilderwerk, etc.)	X		
<b>Glas</b>			
- vervangen van buiten- en binnenbeglazing (via glasverzekering huurder)	X		
- glazen wassen binnen- en buitenzijde en kozijnen schoonhouden		X	
<b>Goten</b>			
- schilderen en repareren van normale slijtage	X		
- schoonmaken van goten en hemelwaterafvoeren	X		
- lekkage en/of overstromen goten	X		
- schoonmaken van platte daken	X		
<b>Graffiti</b>			
- verwijderen van graffiti (ivm schade aan gevel)	X		
<b>Hang- en sluitwerk</b>			
- hang- en sluitwerk in de woning (deuren, luiken, ramen, kasten)		X	X
- hang- en sluitwerk in de toegangsdeuren van de woning		X	X
- hang- en sluitwerk in de toegangsdeuren van gemeenschappelijke ruimten	X		
- gangbaar houden, regelmatig controleren en zo nodig oliën en smeren van scharnieren en/of sloten van deuren, luiken en ramen		X	
- 3-puntsslot	X		

Onderdeel	ZVH	Huurder	Onderhouds- abonnement
<b>Hemelwaterafvoeren (regenpijpen)</b>			
- ontstoppen	X		
- repareren	X		
- goten: zie onder kopje goten			
<b>Hydrofoor (drukverhogingspomp)</b>	X		
<b>Intercom / Halofoon</b> (indien aangebracht door ZVH)	X		
<b>Kabelaansluiting (TV, internet, telefoon)</b>			
- vernieuwen of vervangen van kabel en computeraansluitingen vanaf aansluiting		X	
- storingen melden aan de kabelmaatschappij		X	
<b>Kasten</b>			
- losse kasten		X	
- vaste kasten herstellen van deur, kast zelf bij slijtage/ouderdom	X		
- hang- en sluitwerk van vaste kasten		X	X
<b>Keukenblok</b>			
- keukenkastjes, bovenkastjes en aanrechtbladen bij slijtage en ouderdom (mits stuk, technische staat op oordeel van ZVH)	X		
- keukenkastjes, bovenkastjes en aanrechtbladen bij schade veroorzaakt door huurder		X	
- hang- en sluitwerk (scharnieren) keukenkastjes		X	X
<b>Kitvoegen</b>			
- aangebracht door ZVH	X		
<b>Koolmonoxidemeter</b>	X		
<b>Kozijnen</b>			
- schilderwerk aan de buitenzijde en reparatie van alle buitenkozijnen	X		
- schilderwerk van alle raam- en deurkozijnen in de woning (NB: aluminium ramen en kozijnen mogen niet worden geschilderd)		X	
- schoonhouden van ventilatieroosters in kozijnen		X	

Onderdeel	ZVH	Huurder	Onderhouds- abonnement
<b>Kozijnen</b>			
- schoonhouden van binnen- en buitenzijde van kozijnen, deurposten, geveerd houtwerk en andere geveerde onderdelen voorzover bereikbaar		X	
<b>Kranen</b>			
- hoofdkraan (lekkage)	X		
- stopkraantje stortbak (lekkage)	X		
- vervangen van kraanleertjes, keramische plaatjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen		X	X
- ontkalken van kranen		X	
- reparatie en vervangen van kranen in douche, wastafel, keuken en fontein in toilet (bij slijtage / ouderdom)	X		
- reparatie en vervangen van kranen in douche, wastafel, keuken en fontein in toilet (tenzij slijtage / ouderdom)		X	X
- voorzieningen treffen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen		X	
<b>Lavet</b>	X		
<b>Lekkage</b>			
- indien niet aantoonbaar als gevolg nalatigheid huurder	X		
- indien gevolg van nalatigheid huurder		X	
<b>Leuningen</b>			
- gemeenschappelijke ruimten	X		
- vastzetten en -schroeven van de trapleuning, voor zover tot de woning behorend	X		
<b>Mechanische Ventilatie (zie Ventilatie)</b>			
<b>Metselwerk en voegwerk gevels</b>	X		
<b>Muren (binnen in woning)</b>			
- witten, sauzen en/of behangen		X	
- plamuren, schuren en opvullen van gaatjes butsen en geringe krimpscheuren in stucwerk		X	
- Stucwerk herstellen (alleen tbv behang klaarmaken, geen herstel sierpleisterwerk)	X		

Onderdeel	ZVH	Huurder	Onderhouds- abonnement
<b>Ongedierte bestrijding</b>			
- bestrijden van boktorren, faraomieren, houtwormen en kakkerlakken	X		
- bestrijden van o.a. mieren, muizen, ratten, vlooiën, wespen, luizen, zilversjes, ovenvisjes		X	
<b>Pannen (zie daken)</b>			
<b>Plafonds (zie binnenschilderwerk)</b>			
- onderhoud en reparatie van plafond en afwerklijsten (plafondplinten)	X		
- schilder- en sauskwerk van plafond en afwerklijsten (plafondplinten)		X	
- plinten vastzetten, herstellen of vervangen		X	X
<b>Radiatoren (zie Centrale Verwarming)</b>			
<b>Ramen</b>			
- ramen in buitengevel bij slijtage	X		
- hang- en sluitwerk ramen (uitzetijzers, grendels, raamboompjes, etc.)		X	X
- hang- en sluitwerk van aluminium schuiframen en schuifpuien (uitzetijzers, grendels, raamboompjes, etc.)	X		
- vervanging na uitwaaien door aantoonbaar onvoorzichtigheid of nalatigheid huurder		X	
<b>Regenafvoer (zie goten)</b>			
<b>Regenpijp (zie hemelwaterafvoeren)</b>			
<b>Reservoir (zie toilet)</b>			
<b>Riolering (zie afvoeren)</b>			
<b>Rookmelder</b>			
- aangebracht door ZVH	X		
- aangebracht door huurder		X	
<b>Roosters</b>			
- repareren en vervangen van in de gevel of ramen geplaatste ventilatieroosters	X		
- overige (kunststof) roosters o.a. in keuken of douche schoonhouden en vervangen		X	
- schoonhouden van alle roosters in de woning		X	
- vervangen en vernieuwen van vloer- en plafondroosters 123-SYSTEEM	X		



Onderdeel	ZVH	Huurder	Onderhouds- abonnement
<b>Sanitair (zie badkamer en toilet)</b>			
<b>Scharnieren</b>			
- onderhoud (smeren) van scharnieren		X	
- repareren en vervangen van scharnieren		X	X
<b>Schilderwerk</b>			
- buitenschilderwerk	X		
- binnenschilderwerk van al het houtwerk, radiatoren en leidingen (NB: aluminium ramen en kozijnen mogen niet worden geschilderd)		X	
- het witten of sausen van plafonds en wanden		X	
- schilderwerk van gemeenschappelijke ruimten	X		
<b>Schoonmaken</b>			
- gemeenschappelijke ruimten, trapportalen en bergingsgangen (indien opgenomen in de servicekosten)	X		
- eigen woning		X	
<b>Schoorsteen</b>			
- herstel kanaal, onderhoud, voegwerk	X		
- vegen van de schoorsteen, afvoer- en ventilatiekanalen voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn		X	
<b>Schuur / berging</b>			
- vloeren, dak en buitenzijde	X		
- binnenzijde		X	
<b>Schuttingen (zie tuinen en erfafscheidingen)</b>			
<b>Sleutels</b>			
- verlies of diefstal		X	
- breuk of beschadiging		X	
<b>Sloten</b>			
- slot (dus gehele slot en niet enkel de cilinder) van de woningtoegangsdeur	X		
- sloten van gemeenschappelijke ruimten	X		
- onderhoud (smeren) sloten		X	
- onderhouden en vervangen sloten (binnen)deuren in de woning		X	X

Onderdeel	ZVH	Huurder	Onderhouds-abonnement
<b>Stucwerk (in de woning)</b>			
- loslaten door ouderdom	X		
- grote scheuren en grote beschadigingen	X		
- herstel door bijvoorbeeld afhalen behang		X	
- herstellen kleine gaatjes en (krimp)scheurtjes		X	
<b>Tegelwerk</b>			
- wand-, vloer- of vensterbanktegels in gemeenschappelijke ruimten	X		
- wand-, vloer- of vensterbanktegels in de woning	X		
<b>Telefoonaansluitingen</b>		X	
<b>Tochtstrips</b>			
- tochtstrips die onderdeel zijn van de buitendeuren en ramen	X		
- aanbrengen van tochtstrips		X	
- vervangen van door de huurder aangebrachte tochtstrips		X	
<b>Toilet</b>			
- vervangen closetpotten / fonteintjes ivm ouderdom / slijtage (30 jaar)	X		
- gebroken closetpotten / fonteintjes als gevolg van onvoorzichtigheid van de huurder		X	
- stortbak (reservoir)	X		
- aanbrengen van toiletbril (en zonodig vastzetten ervan)		X	
<b>Trappen</b>			
- vervangen van trappen, leuning en hekken die tot de woning behoren	X		
- vastzetten en vastschroeven van trap treden, leuning en hekken die tot de woning behoren	X		
<b>Tuinen</b>			
- inrichting, egalisering en onderhoud van tuinen (maaieren, snoeien, verwijderen van onkruid, vervangen dode beplanting)		X	
- bij eerste bewoning van woonruimte een tuin of erf aanleggen		X	
- egaliseren van de tuin en het opbrengen van tuinaarde (ZVH levert grond en stopzand voor ophoging)		X	
- schutting, tuinhekjes etc. zie erfafscheiding			
- vervangen van gebroken tegels pad door ZVH aangelegd	X		

Onderdeel	ZVH	Huurder	Onderhouds- abonnement
<b>Tuinen</b>			
- gemeenschappelijke paden en tuinen (onderhouden)	X		
- schoon houden en regelmatig verwijderen zwerfafval en vuil op gemeenschappelijke paden/tuinen		X	
<b>Ventilatie</b>			
- collectieve of individuele afzuiginstallatie aangebracht door ZVH	X		
- mechanische ventilatie (1-2-3-systeem)	X		
- vervangen en schoonhouden van roosters en filters, bv. Ventilatioerosters en/of afzuigkap (NB: de afzuigkap mag niet op het gemeenschappelijke ventilatiekanaal zijn aangesloten en afzuigkap moet motorloos zijn)		X	
- WTW unit	X		
<b>Verstoppingen</b>			
- ontstoppen van binnenriool tot het aansluitpunt op het gemeenteriool	X		
- ontstoppen van gootsteen, douche, wastafel en toilet (voor rekening huurder indien door nalatigheid huurder zoals vet en voorwerpen in afvoer)	X		
<b>Verlichting</b>			
- vervangen van lampen (peer) aan buitenzijde woning bij eengezinswoningen		X	
- vervangen van lampen (peer) galerijverlichting en/of gemeenschappelijke (buiten)ruimten	X		
- armaturen van lampen in gemeenschappelijke ruimten (trappenhuizen en galerijen)	X		
- individuele buitenverlichting (armatuur) VAN ZVH	X		
- individuele buitenverlichting aangebracht door (vorige) bewoner		X	
<b>Vlizostrap</b>	X		
<b>Vloerbedekking</b>		X	
<b>Vloeren</b>			
- reparatie aan losliggende cementdekvloeren	X		
- reparatie aan vergane vloerbalken en vloerdelen	X		
- herstel na beschadiging als gevolg van lijmresten verwijderen		X	
<b>Vuilstortkoker</b>			
- schoonhouden en ontstoppen voor zover deze voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn	X		

Onderdeel	ZVH	Huurder	Onderhouds-abonnement
<b>Wandafwerking (zie ook Stucwerk)</b>			
<b>Watermeter PWN (voor de meter PWN, na de meter ZVH)</b>	X		
<b>Warmwatertoestel (geiser / boiler / CV combi-ketel)</b>			
- eigendom van ZVH	X		
- eigendom van huurder		X	
<b>Waterleiding</b>			
- repareren en vernieuwen van waterleidingen (na de watermeter)	X		
- maatregelen treffen ter voorkoming van bevroren leidingen		X	
- ontdooien of repareren van alle bevroren installaties en leidingen die water bevatten, indien gevolg nalatigheid door de huurder		X	
<b>WC (zie toilet)</b>			
<b>Zonwering</b>			
- zonwering aangebracht door ZVH	X		
- zonwering aangebracht door de huurder		X	
<b>Zwerfvuil</b>			
- schoonhouden en regelmatig verwijderen van afval, zwerfvuil op gemeenschappelijke paden, tuinen en eigen tuin		X	

**De volgende regels zijn van toepassing:**

- Herstel van schade die is ontstaan door uw nalatigheid, onjuist gebruik, onvoorzichtigheid, slordigheid of vandalisme komt voor de rekening van de huurder.
- Het vervangen van onderdelen wegens ouderdom en/of normale slijtage, waarvoor instandhoudingsplicht geldt, komt voor rekening van ZVH.
- Veranderingen in of aan uw woning die u zelf heeft aangebracht, worden niet door ZVH onderhouden of gerepareerd.