

Willemskade 9
Postbus 288
8901 BB Leeuwarden
Telefoon 058-2337332
Website www.hurenbijhoekstra.nl
Email zorgvastgoed@hoekstravastgoedbeheer.nl

Leeuwarden, 12 februari 2025

Betreft : Onderhoud ABC
Behandeld door : Jitske Boomsma

Beste bewoner,

Graag sturen wij u het onderhoud ABC toe. In het onderhoud ABC heeft Habion een overzicht gemaakt, welke kosten voor de huurder zijn en welke kosten voor de verhuurder zijn. Wij adviseren u het onderhoud ABC goed te bewaren en voordat u een melding doet bij het onderhoudsbedrijf te checken voor wie de kosten zijn.

Mocht u nog vragen hebben, dan horen wij het graag. Wij zijn telefonisch bereikbaar op werkdagen vanaf 08:30 tot 17:00 uur op telefoonnummer 085-0849999 of via emailadres zorgvastgoed@hoekstravastgoedbeheer.nl.

Met vriendelijke groet,
Hoekstra Vastgoedbeheer
Afdeling Zorgvastgoed

Onderhouds-ABC

Onderhoud in en aan uw woning is niet altijd de verantwoordelijkheid van uw verhuurder. De regels voor klein onderhoud staan in het Besluit Kleine Herstellingen. Wellicht heeft u eerder al een onderhouds-ABC van uw vastgoedmanager ontvangen. Dit is een uitgebreid gedetailleerd stuk. Onderstaand ABC is overzichtelijker, maar kan vragen oproepen. Op de volgende bladzijden vindt u een overzicht van onderhoudsklusjes waarvoor u als huurder verantwoordelijk bent en waarvan u de kosten zelf moet betalen. Meer informatie kunt u vinden op de website: [Welke kosten zijn voor de huurder en welke voor de verhuurder? | Rijksoverheid.nl](http://Welke%20kosten%20zijn%20voor%20de%20huurder%20en%20welke%20voor%20de%20verhuurder%20%20%20Rijksoverheid.nl)

Welke kosten zijn voor de verhuurder?

Groot onderhoud wordt door de verhuurder uitgevoerd en betaald. Voorbeelden zijn buitenschilderwerk, een nieuwe cv-ketel, kozijnvervanging, het oplossen van lekkages. In sommige gebouwen hebben we een WKO-systeem met warmteboilers. Al het onderhoud hieraan is voor de verhuurder. Dus heeft u een WKO-systeem met warmteboiler, dan belt u altijd uw onderhoudsbedrijf voor reparaties, onderhoud en storingsen.

Welke kosten zijn voor u?

Als huurder bent u verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud in en om uw woning. Dit kunt u zelf doen, u kunt het ook laten doen. Door bijvoorbeeld ons onderhoudsbedrijf of een andere aannemer, klusjesman, uw zoon of dochter, etc. **Let op!** Als u een ander vraagt de klusjes in de woning voor u te doen, dan kunnen hier kosten aan verbonden zijn. Die moet zelf u betalen. Vraag vooraf altijd een offerte op, dan weet u hoe duur het is.

Ons onderhoudsbedrijf **moet** vooraf een prijsopgaaf maken en met u delen. Ook moet u hiervoor akkoord geven, voordat de werkzaamheden gedaan worden. Als u ons onderhoudsbedrijf inschakelt, dan wordt de rekening met u achteraf afgerekend door de vastgoedmanager. Kiest u voor een andere aannemer of klusjesman, dan moet u de rekening zonder tussenkomst van de vastgoedmanager direct zelf aan deze persoon betalen.

Serviceabonnement

In sommige gevallen kunt u gebruikmaken van een serviceabonnement. U betaalt dan een klein bedrag per maand voor bepaalde onderhoudsklusjes. Vraag uw vastgoedmanager naar de mogelijkheden.

Schade door brand of lekkage?

U bent verantwoordelijk voor schade als gevolg van brand of lekkage. Wij adviseren u een inboedelverzekering af te sluiten, zodat uw spullen goed verzekerd zijn. Schilderwerk en vervangen van de vloerbedekking wordt bij schade vaak ook vergoed. Soms is schade als gevolg van brand of lekkage voor de verhuurder. Ook wij, als verhuurder, schakelen de verzekering in. Het voordeel van een inboedelverzekering is dat zij hierin uw belangen behartigen.

Schade in de woning

Het kan gebeuren dat u of een bezoeker iets beschadigt in de woning. Dan bent u zelf verantwoordelijk voor het repareren of vervangen van het beschadigde deel. Ook als dit bijvoorbeeld een wasbak, douchebak of toiletpot betreft.

ZAV en WMO

Heeft u zelf iets aangebracht, zoals een zonnescherm, of heeft u een voorziening via de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO)? Dan bent u zelf verantwoordelijk voor het onderhoud ervan. Wanneer u de woning verlaat, moet u deze zaken ook zelf verwijderen.

Schoonhouden

Het spreekt misschien voor zich. U bent zelf verantwoordelijk voor het schoonhouden van uw woning, balkon en/of tuin behorende bij de woning. Als de tuin, het balkon of de woning erg vervuild raakt, kan het zijn dat wij dit schoonmaken op uw kosten. Bijvoorbeeld als er ongedierte komt.

Heeft u nog vragen?

Dan mag u gerust contact opnemen met ons. U kunt ons bellen op werkdagen van 09:00 tot 17:00 uur op telefoonnummer 085-0849999 of mailen zorgvastgoed@hoekstravastgoedbeheer.nl.

Onderhoud	Deze klusjes zijn voor kosten van de huurder	Deze klussen zijn voor kosten van de verhuurder
Schilderwerk	• Witten van binnenmuren en plafonds • Schilderen van binnen houtwerk • Behangen van binnenmuren	Buitenschilderwerk
Vorbereidende werkzaamheden voor het schilderen of behangen van de binnenmuren	• Plamuren • Opvullen van gaatjes en butsen • Dichten van kleine krimpseuren	
Vastzetten van onderdelen in de woning	Vastzetten van kleine onderdelen: • trapleuningen • deurknoppen • drempels • elektrische schakelaars • stopcontactdozen • deurbel • vloerroosters • plafondroosters	Vastzetten van overige onderdelen in de woning
Vervangen van onderdelen in en aan de woning	Vervangen van kleine onderdelen: • leertjes voor de kraan • onderdelen van kranen • deurknoppen • sloten in de woning • vloerroosters • plafondroosters • sleutels van sloten (binnen en buiten) • garnituur voor douche en toilet • elektrische schakelaars • stopcontactdozen • deurbel • kabel aansluiting • telefoonaansluiting • computeraansluiting • onderdelen van datanetwerken	• Vervangen van overige onderdelen in of aan de woning. • Vervanging van sloten in buitendeuren. • Vervangen van rookmelders.
Scharnieren, sloten, kranen etc.	Oliën, smeren, ontkalken of vastzetten van beweegbare onderdelen	Grote reparaties, vervanging
Bevriezen van kranen	Bevriezen van kranen voorkomen	
Lampen	Vervangen van lampen (peertjes, spotjes, tl-buizen e.d.) in verlichting: • in algemene ruimten, zoals hal, trapportaal • aan de buitenkant van de woning <i>Wij doen dit voor u en verrekenen dit in de servicekosten</i>	Vervanging van lamparmaturen in de gemeenschappelijke ruimten en aan de buitenzijde van de woning Vervanging van de armaturen behorend bij de woning
Ruiten en ingebouwde spiegels	Vervangen van beschadigde en kapotte ruiten en spiegels in de woning	Vervanging van ruiten aan de buitenkant van de woning
Technische installaties in de woning	• Ontluchten en bijvullen van de cv-installatie in de woning als u een eigen cv-installatie heeft • Opnieuw starten van de cv-installatie na uitval	Reparaties, controle en vervanging Reparatie en onderhoud warmteboilers en WKO

	• Vernieuwen van (lucht)filters • Schoonhouden van roosters	Reparatie en onderhoud van collectief verwarmingssysteem
Tochtwering	Vastmaken en onderhouden van materiaal tegen tocht, zoals tochtstrips	Andere tochtklachten kunt u melden bij ons onderhoudsbedrijf
Onderdelen buiten de woning	Vernieuwing van onderdelen van de brievenbus, buitenlamp, carport, vlaggenstokhouder	Vernieuwing bij slijtage
Tuinen, terreinen, opritten en afscheidingen	Als u de eerste huurder bent en u heeft een eigen tuin, dan legt u zelf de tuin aan. Daarna bent u zelf verantwoordelijk voor onderhoud aan: • De tuin, • Het terrein • De oprit • De schutting, heg of muur <i>Bij een appartementencomplex doen wij dit voor u en verrekenen dit in de servicekosten. Wilt u met elkaar het tuinonderhoud doen? Overleg dit dan met uw vastgoedmanager.</i>	Als u de eerste huurder bent, dan maakt de verhuurder: • De oprit en/of toegangspaden • Eenvoudige afscheiding met de burens
Schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen	Schoonmaken, vegen en ontstoppen bij een eengezinswoning Niet in een appartementencomplex	Grote reparaties, vernieuwing en schoonmaken in een appartementencomplex
Riool	Schoonhouden en ontstoppen van het binnenriool tot het aansluitpunt vanuit de woning op het gemeenteriool	Ontstoppen in de algemene afvoerpijp van een appartementen-complex
Vuilstortkoker en vuilniscontainerruimte	Schoonhouden en ontstoppen van de vuilstortkoker. Schoonhouden van de vuilniscontainerruimte. In beide gevallen voor zover voor de huurder bereikbaar	Reparaties
Ruiten, kozijnen, deurposten, gevelde houtwerk en andere gevelde onderdelen	Wassen en schoonhouden van: • binnen en buitenkant van de ruiten waar u goed bij kunt zonder gevaar om te vallen • kozijnen en deurposten • gevelde houtwerk en andere gevelde onderdelen	Wassen van onbereikbaar glas, dit zijn ramen waar u zelf niet bij kunt komen aan de buitenkant van uw woning. Het wassen verrekenen we in de servicekosten, waarbij de inzet van de hoogwerker niet in rekening gebracht wordt
Ongedierte	Verwijderen van vlooien, mieren, wespen, luizen	Verwijderen van kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen
Goten en regenafvoeren	Regelmatig schoonhouden bij een eengezinswoning	Vernieuwing, reparaties en schoonmaak in een appartementencomplex
Buitensluiting	Toegang verlenen tot uw woning. Ook als u de sleutel vergeten bent.	