

Onderhoud: wie doet wat?

U huurt een woning van ons en wij hopen dat u er met plezier woont. U (als huurder) en wij (als eigenaar en verhuurder) zijn samen verantwoordelijk voor het onderhoud van de woning. Het onderhoud van uw woning is verdeeld tussen u en Thús Wonen. Dit is in de wet geregeld.

In deze folder leest u welke werkzaamheden wij als verhuurder in en rondom uw woning uitvoeren. Deze kosten zijn voor onze rekening. Daarnaast ziet u welke werkzaamheden in de woning u zelf moet uitvoeren en voor uw rekening komen. Wij kunnen dit ook voor u uit handen nemen. U kunt lid worden van het Servicefonds. In dat geval voeren wij het onderhoud uit die anders voor uw rekening komt.

Taken van Thús Wonen

Wij zijn verantwoordelijk voor het onderhoud aan het casco*, de installaties en de buitenkant van uw woning. Denk hierbij aan het schilderen van de buitenkant of het vervangen van het dak. Wij houden in de gaten of dergelijk onderhoud nodig is. Wij geven opdracht aan bouwbedrijven en installateurs om onderhoud uit te voeren. Deze kosten zijn voor onze rekening.

Ons uitgangspunt is dat het kwaliteitsniveau voldoende moet zijn. Zaken die niet meer mooi zijn, maar technisch nog goed, vervangen we niet zonder meer.

Uw verantwoordelijkheid

Uw woning is uw thuis en u verzorgt uw woning goed. Daarbij hoort dat u kleine klusjes of reparaties zelf uitvoert. Denk hierbij aan het schilderen aan de binnenkant en de reparatie van een lekkende kraan. Als u de klus zelf moet doen, dan zijn de kosten ook voor uw rekening.

Heeft u iets aan de woning kapotgemaakt, ondeskundig of onjuist gebruikt? Het herstellen komt voor uw rekening.

Servicefonds (Serviceabonnement)

Het Servicefonds neemt u werk uit handen. Voor een klein bedrag per maand voeren wij de meeste werkzaamheden voor u uit die normaal uw verantwoordelijkheid zijn. Welke werkzaamheden binnen het serviceabonnement horen, ziet u op de lijst in deze folder.

Wilt u lid worden van het Servicefonds? U kunt zich aanmelden via info@thuswonen.nl of neem contact met ons op via telefoonnummer 0800 55 11 511.

* zijn de dragende elementen

Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)

Hieronder vallen alle voorzieningen die u zelf in of aan de woning heeft veranderd of aangebracht. Voorzieningen die u heeft overgenomen van een andere huurder horen hier ook bij. U bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en de reparaties van deze voorzieningen.

Voor het aanbrengen van een ZAV heeft u onze toestemming nodig. U vindt het ZAV-formulier op onze website www.thuswonen.nl/ik-huur-een-woning/onderhoud.

Schade en verzekeren

Schade aan uw woning of uw eigendommen is heel vervelend. U bent verantwoordelijk voor alle schade die u zelf veroorzaakt. Hiervoor kunt u zich verzekeren. Er is verschil tussen schade door brand, storm of inbraak en overige schade.

Schade door brand, storm of inbraak

Heeft uw woning buiten uw schuld schade door brand of storm? Meld dit zo snel mogelijk bij ons. Het herstel van deze schade komt voor onze rekening.

Gaat het om inbraak of vernieling door derden? Doe dan aangifte bij de politie en laat een proces-verbaal opmaken. Dit proces-verbaal moet u laten zien bij de afwikkeling van de schade. Zonder proces-verbaal komen de kosten van alle schade voor uw eigen rekening.

Overige schade

Thús Wonen is niet aansprakelijk voor schade aan uw persoonlijke eigendommen of de binnenkant van uw woning (zoals meubels, behang, vloerbedekking). Wij zijn ook niet aansprakelijk voor schade aan eigendommen van derden, bijvoorbeeld waterschade veroorzaakt door uw kapotte wasmachine. Voor deze schade moet u zelf een aansprakelijkheids- en inboedelverzekering afsluiten. Wij adviseren u een goede (inboedel)verzekering af te sluiten.

Woongebouw van Thús Wonen of Vereniging van Eigenaren (VvE)

Er zijn 2 soorten woongebouwen. In beide situaties bent u verantwoordelijk voor het onderhoud binnen in uw woning, zoals eerder omschreven is. Hieronder leest u het verschil.

Thús Wonen eigenaar

In een woongebouw waarbij Thús Wonen eigenaar is van alle woningen, zijn wij verantwoordelijk voor het onderhoud van het casco, de installaties, de buitenkant en de algemene ruimten.

Thús Wonen mede-eigenaar in een VvE

Zijn in uw woongebouw ook woningen verkocht, dan is er een VvE actief. Thús Wonen is samen met de andere kopers eigenaar van het woongebouw. De VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud aan het casco, de installaties, de buitenkant en de algemene ruimten.

Meer informatie

Op onze website www.thuswonen.nl onder meer onder het kopje '[Ik huur](#)' vindt u veel informatie over het huren bij Thús Wonen.

Vragen

Heeft u vragen, neem dan contact met ons op via 0800 55 11 511 of stuur een e-mail naar info@thuswonen.nl.

Wij wensen u veel woonplezier.

Thús Wonen	TW	Thús Wonen is verantwoordelijk voor reparatie en onderhoud van dit onderdeel. De werkzaamheden zijn voor rekening van Thús Wonen.
Huurder	H	U bent verantwoordelijk voor reparatie en onderhoud van dit onderdeel. De werkzaamheden zijn voor rekening van u (de huurder), ook als Thús Wonen (of een derde partij) dit voor u uitvoert.
Servicefonds	SF	Deze werkzaamheden vallen in het servicefonds. Als u lid bent voert Thús Wonen (of een derde partij) de werkzaamheden uit. In andere gevallen zijn de werkzaamheden voor uw verantwoordelijkheid/rekening.

	TW	H	SF
A			
Afvoeren			
a. Afvoeren toilet, badkamer/douche en keuken:			
Schoonhouden sifon en putjes (van wastafel, fontein, gootsteen en doucheput)		X	
Ontstoppen afvoer		X	X
Repareren en vervangen van sifon, doucheputdeksel, afvoerleiding wastafel en stop met ketting		X	X
b. Afvoeren dak woning en berging/garage:			
Schoonmaken (schoonhouden) dakgoten/dakafvoeropeningen (1x per 2 jaar)		X	X
Repareren en vervangen hemelwaterafvoeren (dakafvoer/goten)	X		
Afzuigkap/wasemkap (keuken)			
Aanschaffen, plaatsen, onderhouden, repareren en vervangen		X	
B			
Badkamer/douche			
Schoonhouden sifon en putjes (zie ook Afvoeren)		X	
Vervangen van doucheslang, douchekop, glijstang, wastafel, spiegel en planchet		X	X
Onderhouden kranen en vervangen kraanleertje		X	X
Vervangen kranen (bij normaal gebruik en ouderdom)	X		
Repareren mengkraan/thermostaatkraan		X	X
Aanschaffen, plaatsen, onderhouden en vervangen douchescherm		X	
Balkon en balustrade			
Schoonhouden van balkons, balkonhekken/glasplaten, balkongoten en afvoerputjes		X	
Behang (zie Muren)			
Bel, intercom en videofoon			
Onderhouden en repareren beldrukker, beltrafo, elektrische bel/mechanische bel		X	X
Onderhouden, repareren en vervangen elektrische deuropener, intercom/videofoon (individuele installaties)	X		
Bestrating			
Onkruidvrij houden van gemeenschappelijke paden		X	
Herstellen bestrating gemeenschappelijke paden	X		
Onderhouden gemetselde stoep (opstap) bij voordeur	X		
Onderhouden, herstellen, ophogen en vernieuwen van zelf aangebrachte extra bestrating in eigen tuin/op eigen terrein		X	
U kunt 2 kuub zand per jaar aanvragen bij Thús Wonen	X		

	TW	H	SF
Brievenbus			
Onderhouden en vervangen van brievenbus in/bij eigen voordeur (inclusief sloten)		X	X
C			
CV (centrale verwarmingsinstallatie), moederhaard, combiketel, warmtepomp			
Onderhouden, repareren, keuren en kosten van storingen aan cv-installatie, combiketel en warmtepomp	X		
Onderhouden en repareren collectieve warmwatervoorziening	X		
Onderhouden, repareren en vervangen radiatoren	X		
Vervangen radiatorknop	X		
Vervangen cv-vulset (= vulslang, vulsleutel en ontluchtingsleutel)		X	X
Herstellen van storingen door verkeerde bediening of verkeerd gebruik. De kosten worden bij u in rekening gebracht	X		
Voorkomen en herstellen bevroren leidingen en of radiatoren		X	
Bijvullen en ontluichten individuele cv-installatie		X	X
D			
Deuren			
Herstellen van kleine reparaties en klemmende deuren sluitend maken		X	X
Schilderen buitenkant woningtoegangsdeur	X		
Schilderen binnenkant woningtoegangsdeur		X	
Schilderen binnendeuren		X	
Douche (zie Badkamer)			
E			
Elektra/elektriciteit			
Herstellen en vernieuwen groepenkast en/of aardlekschakelaar en aansluiten losgeschoten bedrading en leidingen	X		
Onderhouden, repareren en vervangen schakelaar, wandcontactdoos, trekschakelaar voor de wasmachine, afdekplaatje, plafonddeksel en trekkoordje		X	X
Aansluiten lampen/fittingen		X	
Verhelpen storing (kortsluiting) als gevolg van ondeskundig gebruik of een defect apparaat. De kosten worden bij u in rekening gebracht	X		
Erfafscheiding/tuin			
Aanleggen, inrichten en onderhouden eigen tuin/op eigen terrein, inclusief ophogen/aanbrengen zwarte grond en snoeien van bomen, struiken en heesters		X	
Onderhouden, repareren en vervangen van zelf aangebrachte of (van andere huurders) overgenomen erfafscheidingen (schuttingen/muren/beukenhaag)		X	
Onderhouden en repareren van door Thús Wonen aangebrachte erfafscheidingen (schuttingen/muren/beukenhaag)		X	
Vervangen (bij einde levensduur) van door Thús Wonen aangebrachte erfafscheidingen (schuttingen/muren/beukenhaag)	X		
Schoonhouden paden en stegen inclusief snoeien overhangende beplanting		X	
Onderhouden en schoonhouden aan woning grenzende sloten en wal		X	

	TW	H	SF
G			
Galerij (zie Woongebouw)			
Gasinstallatie			
Vervangen hoofdkraan is voor de netbeheerder. U maakt zelf een afspraak met de netbeheerder		X	
Vervangen gaskraan	X		
Onderhouden en vernieuwen leidingen in de woning vanaf de gasmeter	X		
Vervangen gas slang voor gasfornuis		X	
Glas			
Herstellen en vervangen binnen en buiten beglazing bij breuk		X	X
Vervangen 'lekke' dubbele beglazing	X		
Aanbrengen en vervangen beschadigde tochtstrip/slijtprofiel		X	X
Onderhouden en herstellen van ramen bij uitwaaien (uitvoering kan door Thús Wonen)		X	
Goten (zie Afvoeren)			
H			
Hang- en sluitwerk			
a. Buitendeur en garagedeur:			
Onderhouden en vervangen voordeurslot, balkonkastslot, kelderslot		X	X
b. Binnendeur en ramen:			
Onderhouden, oliën en gangbaar houden hang- en sluitwerk		X	X
Vervangen loopslot, vrij- en bezetslot, kastslot (Bij sleutelverlies worden de kosten bij u in rekening gebracht)		X	X
Vervangen deurkrukken, deurkrukbeslag, scharnier		X	X
Hemelwaterafvoeren (zie Afvoeren)			
Huisnummer			
Vervangen huisnummer bij voordeur	X		
I			
Inbraak			
Herstellen schade aan de woning als gevolg van inbraak, tenminste als u een proces-verbaal heeft laten opmaken door de politie	X		
K			
Kabelaansluiting tv/radio/internet			
Aanvragen, aanleggen, aansluiten (onderhouden en vervangen). U neemt zelf contact op met de kabelexploitant		X	
Keuken			
Bijstellen, smeren, vastzetten, vervangen deurtjes of scharnieren, handgrepen en ladegeleiders		X	X
Aanschaffen, plaatsen, onderhouden, repareren en vervangen van afzuigkap		X	
Beschadigen aanrechtblad door verkeerd gebruik (hete pan, vernieling, en dergelijke)		X	

	TW	H	SF
Kozijnen (zie Glas)			
Kranen			
Vervangen hoofdkraan voor de netbeheerder. U neemt zelf contact op met de netbeheerder		X	
Vervangen kranen (bij normaal gebruik en ouderdom)	X		
Klein en dagelijks onderhoud (repareren en vervangen kraanleertje) wastafel- en douchemengkraan (thermostaatkraan), gootsteenkraan, fonteinkraan, wasmachine kraan en hoekstopkraan (toiletreservoir)		X	X
Kruipluik/vloerluik			
Repareren en vervangen kruipluiken/vloerluiken	X		
Bereikbaar houden kruip/vloerluiken		X	
M			
Mechanische ventilatie			
Onderhouden, herstellen en schoonmaken ventilatiekanalen <i>Bij open verbrandingstoestellen is een goede werking van de ventilatiekanalen van extra belang. Voor het geval u zelf eigenaar bent of een open verbrandingstoestel huurt van een energiebedrijf kan Thús Wonen niet garant staan voor tijdige controle en reiniging van de ventilatiekanalen. In deze gevallen vragen wij u om zelf contact op te nemen met Thús Wonen.</i>	X		
Schoonmaken ventilatieroosters, ook die in de ramen zijn opgenomen		X	
Schoonhouden ventielen		X	
Repareren en vervangen ventilatieroosters, luchtroosters en ventielen	X		
Onderhouden, repareren en vervangen van de mechanische ventilatie-unit	X		
Inregelen mechanische ventilatie installatie en zo nodig vervangen filters van warmte-terug-win units (beide alleen in eigendom van Thús Wonen, in andere gevallen bent u zelf verantwoordelijk)(1x per 3 jaar)	X		
Muren/wanden			
Repareren slecht en loszittend stucwerk	X		
Repareren stucwerk door beschadigingen, gaten, pluggen, kleine krimp-scheuren en dergelijke		X	X
Aanbrengen behang in de woning		X	
N			
Naambordje/plaatje (zie Huisnummer)			
O			
Ongedierte (in/aan de woning, niet in de tuin)			
Bestrijden bijen; mag niet, bijen zijn beschermd			
Bestrijden en verdelgen faraomieren, kakkerlakken, boktor en houtworm	X		
Bestrijden wespennesten in en aan woning		X	X
Bestrijden mieren, muizen, ratten, spinnen, vliegen, vlooien, zilver- en papiervisjes en het nemen van preventieve maatregelen		X	

	TW	H	SF
P			
Plafonds			
Herstellen constructiescheuren en loszittend stucwerk	X		
Repareren stucwerk door beschadigingen, gaten, pluggen, kleine krimpscheuren en dergelijke		X	
Repareren krimpscheuren en onderhouden van zelf aangebrachte plafondbekleding		X	
Sausen plafonds en verwijderen van loslatende sauslagen (het zogenaamde bladderen)		X	
Plinten			
Onderhouden en schilderen		X	
Repareren en vervangen	X		
R			
Radiatoren (zie CV)			
Ramen (zie Glas)			
Riolering (zie ook Afvoer)			
Ontstoppen leidingen en putten in de woning en op eigen erf tot aan het aansluitpunt vanuit de woning op het gemeenteriool of hoofdriool		X	X
Repareren of vervangen riolering op de kavel van uw woning tot het gemeentelijk riool	X		
Schoonmaken gemeenschappelijke putten	X		
Rookmelders			
Aanbrengen, onderhouden en vervangen rookmelders in de woning	X		
Schoonhouden rookmelders		X	
Roosters (zie Mechanische ventilatie)			
Schoonmaken ventilatie- en luchtroosters, ook die in ramen zijn opgenomen		X	
Repareren en vervangen ventilatieroosters, luchtroosters en ventielen	X		
S			
Schade (brand, inboedel, storm, water)			
Schade aan de inboedel – voor uw inboedelverzekering		X	
Schade aan de opstal (woning)	X		
Schilderen en sausen			
Schilderen binnen in de woning en sausen van muren/wanden/plafonds		X	
Schilderen buiten om de woning	X		
Schoorsteen			
Onderhouden en repareren metselwerk (buitenkant)	X		
Vervangen schoorsteenkapen en bolroosters	X		
Vegen schoorsteen en verwijderen nesten in rookkanaal	X		
Schoonmaken en onderhouden zelf aangebrachte kanalen voor een open haard of soortgelijke voorziening		X	

	TW	H	SF
Schuttingen (zie Erfafscheiding)			
Sleutels			
Bijmaken (verloren) sleutels van de woning en bijbehorende ruimten (inclusief brievenbussen)		X	
Openmaken/breken na verliezen of vergeten van sleutels (slot uitboren en nieuwe cilinder plaatsen)		X	
Stucwerk (zie Muren)			
T			
Tegelwerk			
Vastzetten van door Thús Wonen aangebrachte losgeraakte wand- en vloertegels	X		
Herstellen van voegwerk	X		
Repareren en vervangen wand- en vloertegels, bijvoorbeeld door boren. De kosten worden bij u in rekening gebracht	X		
Toilet/WC			
Vervangen toiletbril, toiletrolhouder, trekker of drukknop, flotteur (drijver) hoekstopkraan, valpijp, closet sok. (Bij beschadiging door verkeerd gebruik of vernieling worden de kosten bij u in rekening gebracht)		X	X
Ontstoppen toilet		X	X
Tochtstrip/profiel (zie Glas)			
Trap en trapleuning			
Onderhouden en repareren trapleuningen en traphekken		X	X
Vervangen trapleuningen en traphekken	X		
Repareren en vervangen (scharnieren) vlizotrap naar zolder	X		
Tuin (zie Erfafscheiding)			
V			
Vensterbank			
Onderhouden en repareren		X	X
Ventilatie- en ventilatieroosters (zie Mechanische ventilatie)			
Verlichting (zie Elektriciteit)			
Videofoon (zie Bel)			
Vloer en vloerbedekking			
Weghalen en (her)leggen van vloerbedekking of laminaat/parketvloeren (met daarbij behorende zelf aangebrachte ondervloeren)		X	
Ook indien dit noodzakelijk is voor uitvoeren onvoorziene reparatiewerkzaamheden of inspecties onder deze vloeren (bijvoorbeeld door lekkage van leidingen onder de vloer)		X	
Herstellen kleine beschadigingen als gevolg van zelf aangebrachte vloerbedekking		X	
Verwijderen lijmresten en zo nodig herstellen schade aan de vloer als gevolg hiervan		X	
Vloerluik (zie Kruipluik)			
Vlizotrap (zie Trap)			

	TW	H	SF
W			
Wanden (zie Muren)			
Warmtepomp (zie Centrale Verwarming)			
Wastafel (zie Badkamer)			
Waterleiding			
Repareren en vervangen waterleiding	X		
Herstellen lekkages	X		
Voorkomen en herstellen beschadigingen door bevroering of boren (uitvoering kan door Thús Wonen)		X	
WC (zie Toilet)			
Z			
Zelf aangebrachte voorzieningen			
Onderhouden en vervangen door de huurder zelf aangebrachte veranderingen en toevoegingen aan/in de woning, ook als deze zijn overgenomen van de vorige huurder		X	
Zonnepanelen			
Onderhouden en repareren	X		
Zonwering			
Onderhouden, repareren en herstel gevel na verwijderen van (zelf aangebrachte) buiten zonwering		X	