



# Onderhouds-ABC



## Onderhouds-ABC

Het huis waar u woont heeft onderhoud nodig, van vloer tot plafond. Er kan namelijk wel eens iets kapot gaan. Dan is het prettig om te weten wie er verantwoordelijk is voor een reparatie. Met andere woorden: welke reparaties zijn voor uw rekening en welke voor Kennemer Wonen.

### Algemene regels

De wet zegt daar heel kort iets over: de grote onderhoudswerkzaamheden moeten door ons als verhuurder worden uitgevoerd. En u bent als huurder verplicht kleine reparaties (herstellingen) uit te voeren. Wat "kleine herstellingen" zijn, is opgenomen in het Besluit kleine herstellingen (Burgelijk Wetboek, boek 7). Ook moet u zelf het onderhoud doen aan veranderingen die u zelf in of aan de woning heeft gedaan.

In dit Onderhouds-ABC hebben we benoemd wie verantwoordelijk is voor welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden. Er zijn 2 mogelijkheden:

**H** = U bent als huurder verantwoordelijk voor het onderhoud en/of de reparatie. De kosten hiervan komen voor uw rekening.  
**KW** = Kennemer Wonen is verantwoordelijk voor het onderhoud en/of de reparatie. De kosten hiervan komen voor rekening van Kennemer Wonen.

Neem vooraf contact met ons op als er een onderwerp ontbreekt of als u twijfelt wie verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Wanneer u zelf werkzaamheden laat uitvoeren die eigenlijk door Kennemer Wonen uitgevoerd moesten worden, kunt u achteraf geen factuur indienen.

### Uitzonderingen

Het Onderhouds-ABC kent de volgende uitzonderingen:

- Onderhouds- of reparatiewerkzaamheden die ontstaan door nalatig of slordig handelen van uzelf, moet u zelf betalen.
- Als huurder bent u verplicht de door uzelf of uw huisgenoten/bezoek veroorzaakte schade te herstellen.

### Melden reparatieverzoek

Een reparatieverzoek melden kan op de volgende manieren:

- Telefonisch: (072) 8 222 888. Bereikbaar van maandag t/m vrijdag van 8.30 uur tot 17.00 uur. Voor spoedreparaties zijn wij 24 uur per dag bereikbaar.
- E-mail: [reparatieverzoek@kennemerwonen.nl](mailto:reparatieverzoek@kennemerwonen.nl)
- Website: [www.kennemerwonen.nl](http://www.kennemerwonen.nl)

Om het reparatieproces te versnellen, adviseren wij u om een foto van het probleem mee te sturen in een e-mailbericht of toe te voegen aan het webformulier. Na ontvangst van uw melding, wordt u binnen twee werkdagen gebeld voor een afspraak. De afspraken worden altijd gemaakt in tijdsblokken van maximaal twee uur.

Voor meer informatie over onder andere onderhoud, storingen of zelf uw woning veranderen verwijzen wij u naar onze website [www.kennemerwonen.nl](http://www.kennemerwonen.nl).

## A

### **Afvoeren**

Repareren van afvoersystemen (wastafel, douche, gootsteen, toilet, enz.). KW

Schoonhouden van afvoeren en sifons (zwanenhalzen). H

Verstoppen verhelpen (zie Verstoppen).

### **Afzuigkap (zie ook Mechanische ventilatie)**

Monteren van een afzuigkap in een etagewoning en appartement alleen na goedkeuring van Kennemer Wonen.

Een afzuigkap met motor mag niet op de bestaande ventilatiekanalen van de mechanische ventilatie worden aangesloten,

tenzij de woning een apart/speciaal afvoerkanaal heeft. H

### **Antenne (spriet- of schotelantennes)**

Antenne plaatsen alleen met schriftelijke toestemming van Kennemer Wonen en de gemeente. H

## B

### **Balkon / balustrades**

Onderhouden van balkon, balkonhek en balustrades. KW

Schoonhouden van balkon. H

### **Behang**

Vervangen en onderhouden van behang. H

Vorbereidende werkzaamheden zoals plamuren, schuren en opvullen kleine gaatjes en krimp-scheuren. (Zie ook Stucwerk.) H

### **Bel**

Onderhouden en repareren bel en bel-installatie van de intercom of huistelefoon. KW

Onderhouden en repareren van individuele bel-installatie en beldrukker. H

### **Beplanting**

Onderhouden van de privé-tuin (waaronder regelmatig snoeien zodat de beplanting niet over de erf-grens groeit). H

Verwijderen van beplanting voor onderhoudswerkzaamheden aan en rond de woning. H

### **Bestrating**

Herstellen van toegangspaden behorende bij de woning, mits bij nieuwbouw aangelegd door Kennemer Wonen. KW

Herstellen en onderhouden van zelf aangebrachte paden en terrassen. H

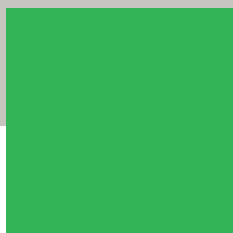
Onderhouden bestrating van gemeenschappelijke paden. KW

### **Bevroren leidingen (zie Lekkage)**

### **Boiler**

Periodiek onderhouden en vervangen van de door Kennemer Wonen aangebrachte boiler. (Zie sticker op de boiler.) KW

Onderhouden zelf aangebrachte of van een vorige huurder overgenomen boiler. H



## Brievenbus

Vervangen van (onderdelen van) de brievenbus bij slijtage. KW

Smeren slot, scharnieren, klep en veren van de brievenbus. H

## Buitenverlichting

Onderhouden/vervangen van buitenverlichting die is aangesloten op de eigen meter. H

Onderhouden en repareren van installaties voor gemeenschappelijke trappenhuizen, portieken, galerijen en entreeruimten en het vervangen van armaturen en lampen. KW

## C

### Centrale Verwarming (CV)

Onderhouden en vervangen van centrale verwarming. (Zie sticker op uw ketel.) KW

Schoonmaken sifon/afvoer onder de individuele ketel. H

Bijvullen en ontluichten van de individuele ketel. (Zie handleiding van uw ketel.) H

Bijvullen van de collectieve of gemeenschappelijke ketel. KW

Maatregelen treffen ter voorkoming van bevrozing. H

Herstellen schade als gevolg van bevrozing. In overleg met Kennemer Wonen. (Zie ook Lekkage.) H

## D

### Dak

Onderhoud en vervangen van dakbedekking, dakdoorvoer, dakluik, dakpannen bij normale slijtage of door storm. KW

Schoonhouden van daken bij flats. KW

### Dakgoten

Repareren en onderhouden van dakgoten bij normale slijtage. KW

Schoonhouden van dakgoten H

Is de goot hoger dan 3 meter of onbereikbaar voor u als huurder; (op verzoek via 'reparatie melden'). KW

### Dakramen en dakkapellen

Onderhouden van dakramen en dakkapellen. KW

Onderhouden van dakramen en dakkapellen die door de huurder zelf zijn aangebracht. H

## Onderhouden, repareren en vervangen van hang- en sluitwerk (zie Hang- en sluitwerk).

### Deurbel (zie Bel)

### Deurdranger

Repareren en vervangen van de deurdrangers op toegangsdeuren in gemeenschappelijke ruimten. KW

### Deuren

Repareren bij houtrot of normale slijtage. KW

Repareren na uitwaaien en vernieling. H

Vervangen van glas in deuren (zie Glasschade).

Onderhouden, repareren en vervangen van hang- en sluitwerk (zie Hang- en sluitwerk).

**Schilderen houten binnendeuren en binnenkant houten buitendeuren van woning en berging. H**

Schilderen buitenkant houten buitendeuren van woning en berging. KW

**Douche**

Onderhouden en vernieuwen van de ophangpen, glijstang en koppelstukken. KW

**Onderhouden en vernieuwen van de doucheslang en douchekop. H**

Repareren van de afvoer, vloer van de douche, de doucheput en de doucheputdeksel. KW

**Schoonhouden van de (kit)voegen, het tegelwerk en de doucheput. H**

Verstoppen verhelpen (zie Verstoppen).

**Drempels**

Onderhouden en repareren binnen- en buitendorpels. KW

**E****Elektriciteit**

Onderhouden van de elektraleidingen buiten de woning en bedrading en aarding binnen de woning, met uitzondering van door huurder aangebrachte uitbreidingen. KW

**Reinigen overgeschilderde (trek)schakelaars en contactdozen. H****Vastzetten van loszittende schakelaars en contactdozen. H****Vervangen van koordjes van trekschakelaars. H****Vervangen van defecte zekeringen in de groepenkast. H**

Vervangen van groepenkast, schakelaars en contactdozen. KW

**Verhelpen van stroomstoringen veroorzaakt door eigen elektrische apparatuur. Indien er een aannemer vanuit Kennemer Wonen is ingeschakeld, wordt er € 75,00 in rekening gebracht als de stroomstoring is veroorzaakt door eigen apparatuur H**

**Erfafscheidingen**

Onderhouden en repareren van door Kennemer Wonen aangebrachte schuttingen/privacyschermen. KW

**Onderhouden en repareren van zelf aangebrachte of van vorige huurder overgenomen schuttingen/privacyschermen. H**

Schuttingen moeten voldoen aan de voorschriften van de gemeente.

Het (gedeeltelijk) weghalen van een heg die Kennemer Wonen heeft aangelegd als afscheiding, is niet toegestaan.

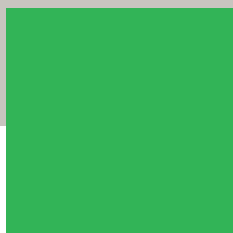
**F****Fundering**

Onderhouden en repareren van de fundering. KW

**G****Galerijen**

Onderhouden en repareren van de galerij. KW

**Schoonhouden putjes en goten. H**



### Gasinstallatie

Onderhouden van leidingennet, met uitzondering van door huurder aangebrachte uitbreidingen zoals b.v. de gaslang van het kooktoestel. KW

Onderhouden en vervangen van gaskranen. KW

### Geiser

Periodiek onderhouden en vervangen van de door Kennemer Wonen aangebrachte geiser. (Zie sticker op de geiser.) KW

Onderhouden zelf aangebrachte of van een vorige huurder overgenomen geiser. H

### Gemeenschappelijke ruimten

Schoonhouden portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen (tenzij als servicekosten opgenomen in de huurprijs). H

### Gevel

Onderhouden van de buitengevel, zoals schilderen en repareren van voeg- en metselwerk. KW

### Glasschade

Vervangen van gebroken ruiten, binnen en buiten en vervangen van ruiten bij condensvorming tussen het dubbelglas. KW

Is er sprake is van breuk door nalatigheid of opzet door huurder, dan zijn kosten voor de huurder. H

### Graffiti

Het verwijderen van graffiti voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten zijn verbonden en voor zover deze graffiti

voor de huurder bereikbaar is. H

Het verwijderen van graffiti op muren, deuren etc. van openbare ruimten. KW

### H

### Hang- en sluitwerk

Onderhouden van hang- en sluitwerk zoals sloten, deurkrukken, schilden, scharnieren, raamboompjes, tochtstrippen, uitzetijzers etc. (vastzetten, bijstellen en regelmatig smeren, uitsluitend met slotspray). H

Onderhouden, repareren en vervangen van hang- en sluitwerk in gemeenschappelijke ruimten. KW

Repareren en vervangen van hang- en sluitwerk van de buitendeuren en deuren van de berging bij normale slijtage. Voor reparatieverzoeken betreffende kunststof/aluminium kozijnen kunt u zelf direct contact opnemen SKK op telefoonnummer (085) 3038432. Ook kunt u direct een afspraak maken via de [website van SKK](#). KW

Repareren en vervangen van hang- en sluitwerk bij beschadiging door inbraak en/of vernieling (na het overleggen van een kopie van het door de politie opgemaakte procesverbaal). KW

Vervangen van sloten en cilinders bij verlies sleutels. H

Kosten verwijderen sleutel en vervangen van cilinder (indien sleutel niet uit cilinder te verwijderen is) bij afgebroken sleutel in slot. H

Kosten hulp bij buitensluiting. H

**Hemelwaterafvoer (regenpijp)**

**Schoonhouden, ontstoppen en repareren van de regenwaterafvoeren. KW**

Schoonhouden van doorvoerputjes op balkon en galerij. H

**Huisvuil en grof afval**

Bij vragen of problemen contact opnemen met de gemeente. H

I

**Inbraak**

Herstellen van schade als gevolg van (poging tot) inbraak (na het overleggen van een kopie van het door de politie opgemaakte procesverbaal). KW

**Intercom (zie Bel)**

K

**Kabeltelevisie / kabelkastje**

Storingen aan televisie of kabelkastjes doorgeven aan de aanbieder. H

**Kasten (zie Hang- en sluitwerk)**

Alleen vaste kasten van Kennemer Wonen. KW

**Keuken**

**Onderhouden, repareren en vervangen van zelf aangebrachte extra keukenelementen en keukenonderdelen. H**

Onderhouden en repareren van het standaard aanrechtblok, aanrechtbladen en keukenkastjes/laden bij normale slijtage. KW

**Bijstellen en smeren van scharnieren en sluitingen van deurtjes. H**

Vervangen of vastzetten kitvoeg of tegelstripaansluiting op aanrechtblad. KW

**Vervangen van het roostertje in de gootsteen en schoonhouden van de afvoer. H**

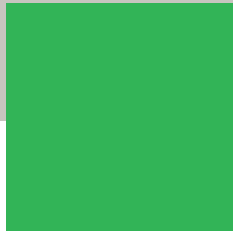
Keukenkraan (zie Kranen).

**(Kit)voegen (zie Voegen)****Kozijnen (zie ook Hang- en sluitwerk)**

Schilderen van de buitenzijde van houten buitenkozijnen. KW

Onderhouden, repareren en vervangen kozijnen bij houtrot buiten. KW

**Schilderen van houten binnenkozijnen en binnenkant van de buitenkozijnen. H**



## Kranen

### Onderhouden van waterkranen (ontkalken). H

Vervangen van kranen bij normale slijtage. KW

Onderhouden en repareren van waterleiding-hoofdafsluiters van Kennemer Wonen. KW

## Kruipruimte

### Het schoon en toegankelijk houden van kruipruimten. H

## L

## Lekkage

### Repareren van leidingen door bevrozing. In overleg met Kennemer Wonen. H

Repareren van sifons (zwanenhalzen) van wastafels, en vervangen van afdichtrubbers. KW

Repareren van riool en waterleidingen. KW

### Schade aan inboedel e.d. door lekkage. (Herstellen waterschade gaat vaak via inboedelverzekering van de huurder. H

Veel inboedelverzekeringen dekken de schade aan inboedel door lekkage. Let hierop bij het afsluiten van zo'n verzekering.)

## Leuning(en) (zie Trappen)

## Lift en liftinstallaties

Onderhouden en repareren van de lift en de liftinstallatie. KW

## Luchtroosters en -filters

Onderhouden en repareren van de roosters en filters (in ramen en deuren). KW

### Schoonmaken van de roosters en filters. H

## M

## Maaien van gras

### Regelmatig maaien van gras wat bij de woning hoort. H

## (Mechanische) ventilatie

Onderhouden en repareren van het systeem. KW

### Schoonmaken van de filters en roosters (afhankelijk van de installatie). H

Vervangen en repareren van de filters en roosters. KW

## Metselwerk

Onderhouden en repareren van het metselwerk. KW



## N

### Naamplaatjes

Naamplaatjes bij de voordeur van de woning. H

Naamplaatjes bij het bellentableau en de brievenbussen. KW

## O

### Ongediertebestrijding

Bestrijding van ongedierte, zoals wandluizen, mieren, torren, kevers, vlooiën, muizen, ratten, oven- en zilversjjes. Voor advies kunt u contact opnemen met de gemeentelijke bestrijdingsdienst. Voor bijen kunt u contact opnemen met een imker. H

Bestrijding kakkerlakken, boktorren, houtworm, faraomieren (faraomieren zijn ± 2 mm en geel van kleur) en wespen. De huurder is verplicht contact op te nemen met Kennemer Wonen wanneer kakkerlakken of faraomieren gesignaleerd zijn, in verband met mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid. KW

## P

### Paden (zie Bestrating)

### Parket / laminaat

Aanbrengen van parket of laminaat. H

Aanbrengen van harde vloerbedekking (bijv. parket, laminaat etc.) is alleen toegestaan met schriftelijk toestemming van Kennemer Wonen.

### Plafonds (zie ook Sauzen)

Vervangen, onderhouden en repareren van plafonds. KW

### Planchet (plankje boven de wastafel)

Vervangen planchet bij beschadiging. H

### Plavuizen

Leggen van plavuizen (al of niet met vloerverwarming) is alleen toegestaan in een eengezinswoning of een appartement op de begane grond met schriftelijke toestemming van Kennemer Wonen. H

### Plinten

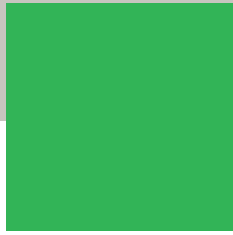
Vastzetten of repareren van plinten (indien aanwezig en aangebracht door Kennemer Wonen). KW

## R

### Radiatoren

Ontluchten en bijvullen van de radiatoren. H

Schilderen radiatoren (met radiatorverf). H



## Ramen (zie Glasschade, Hang- en sluitwerk en Kozijnen)

## Regenpijp (zie Hemelwaterafvoer)

### Riolering

Repareren van de riolering na verzakking of vervangen bij normale slijtage. KW  
Verstoppingen verhelpen (zie Verstoppingen).

## S

### Sauzen

Sauzen en witten van plafonds en wanden (ook na lekkage/waterschade, zie Lekkage). En bij schimmelvorming vooraf behandelen met bleek. H

## Scharnieren (zie Hang- en sluitwerk)

### Schilderen

Schilderen in de woning. H

Schilderen in de gemeenschappelijke ruimten. KW

Schilderen van de buitengevel. KW

De huurder mag de buitengevel niet (over)schilderen.

### Schoonhouden

Schoonhouden van galerijen, trappenhuizen, hal, etc. (tenzij als servicekosten opgenomen in de huurprijs). H

Het schoonhouden en wassen van binnen- en buitenzijde van gevelglas, kozijnen, deurposten, geschilderd houtwerk en andere onderdelen voor zover voor huurder bereikbaar. H

### Schoorsteen

Onderhouden en repareren kanaal en voegwerk van schoorsteen. KW

Het plaatsen van allesbranders en open haarden is in de meeste woningen niet toegestaan omdat de schoorsteenkanalen hier niet geschikt voor zijn. Deze mogen dan ook niet worden geplaatst zonder schriftelijke toestemming van Kennemer Wonen.

Als de schoorsteen in gebruik is vanwege een allesbrander of open haard, dan moet deze minimaal 1x per jaar worden geveegd. H

### Schuren/bergingen

Repareren van vloeren, onderhouden van dak en schilderen buitenkant van schuur/berging. KW

Onderhouden en schilderen binnenkant van schuur/berging. H

## Schuttingen (zie Erfafscheidingen)

### **Sleutels**

Eenmalig verstrekken van sleutels voor de toegangsdeuren. KW

Bijmaken van extra sleutels, b.v. bij zoekraken of beschadigen van sleutels of het vervangen van sloten en/of cilinders. H

### **Sloten (zie Hang- en sluitwerk)**

### **Spiegels**

Vervangen badkamerspiegel na breuk of beschadiging. H

### **Stickers / plakplaatjes**

Bij het verlaten van de woning dienen alle stickers en plakplaatjes afdoende te worden verwijderd m.u.v. door nutsbedrijven en/of Kennemer Wonen aangebrachte stickers. H

### **Stopcontacten (zie Elektriciteit)**

### **Stortbak (zie Toilet)**

### **Stucwerk**

Repareren na beschadiging door het zelf verwijderen van pluggen, haken, oude behanglagen, etc. H

Repareren stucwerk, als grote stukken loslaten van de ondergrond of als scheuren heel groot zijn, te beoordelen door de opzichter. KW

## **T**

### **Tegels**

Vervangen van tegels in douche, keuken en toilet en op de vensterbank na beschadiging. H

Vervangen of vastzetten van tegels die loslaten. KW

### **Telefoon- en TV-aansluiting**

Storingen aan telefoon - en TV-aansluiting doorgeven aan de aanbieder. H

### **Terrassen (zie Bestrating)**

### **Timmerwerk**

Onderhoud en reparaties van timmerwerken, bij normaal gebruik. KW

Onderhoud en reparaties van zelf aangebrachte timmerwerken. H

### **Toilet**

Onderhouden/vervangen van reservoir, bril, koord en closetrolhouder bij normale slijtage. KW

Schoonhouden en ontkalken van de toiletpot. H

Vastzetten en vervangen van toiletpot bij normale slijtage. KW

Verstoppingen verhelpen (zie Verstoppingen).



## Trappen

Onderhouden en repareren van trappen, trapleuning en hekken in gemeenschappelijke ruimten. KW

Onderhouden en vastzetten van trapleuning en trapleuninghouders in de woning. H

Vervangen van trapleuning en trapleuninghouders in de woning bij normaal gebruik. KW

Onderhoud en reparatie aan zelf aangebrachte vaste trapafwerking. H

## Tuinen

Aanleg en onderhouden van tuinen (waaronder het knippen van de eigen afscheidingsbegroeiingen, het snoeien van bomen en struiken etc.). H

Verwijderen van riet langs slootkanten. H

## Tuinhekjes

Onderhoud voorzover het tuinhekje is aangebracht door de huurder zelf of is overgenomen van de vorige huurder. H

## U

### Uitzetijzers (zie Hang- en sluitwerk)

## V

### Vensterbanken

Onderhouden en repareren van vensterbanken. KW

### Ventilatie (zie Mechanische ventilatie)

### Verlichting

Onderhouden en vervangen van verlichting in en aan de woning en de berging. H

Onderhouden en vervangen van verlichting in gemeenschappelijke ruimten. KW

### Verstopingen

Verhelpen van verstopingen.

Het ontstoppen tot de standleiding (appartementen) en tot het hoofdriool (eengezinswoningen) is voor rekening van de huurder. Daarna is het de verantwoordelijkheid van Kennemer Wonen. Als de verstopping is veroorzaakt doordat er iets in de leiding zit wat daar niet in hoort, komen de kosten van het ontstoppen voor rekening van de huurder. H/KW

### Vlizotrap

Onderhouden van het mechanisme van de vlizotrap. KW

Smeren van het mechanisme van de vlizotrap. H

### Vloeren

Onderhouden en repareren vloerconstructie en dekvloer in gemeenschappelijke ruimten en woning. KW

Repareren vloer en vloerafwerkingslaag na beschadiging. H

## Voegen

Schoon- en schimmelvrij houden van de (kit)voegen. H

Repareren en vervangen van de (kit)voegen. KW

## W

### Wandafwerking

Onderhouden en repareren vaste wandafwerking zoals (grof) structuurbehang, granol, textiel, betimmeringen, kurk, structuurverf etc. (ook na lekkage/waterschade). H

### Warmtemeters

Reparatie of vervanging van warmtemeters wanneer de huurder schade heeft veroorzaakt (b.v. zegelverbreking en demontage). Kennemer Wonen laat dit uitvoeren, de kosten zijn voor de huurder. H

### Wasmachine-aansluiting en -afvoer

Onderhouden en repareren van wasmachine-aansluiting en -afvoer (ook voor vaatwasmachine, wanneer deze bij de woning hoort). KW

### Wastafels

Onderhouden en vervangen van wastafels (door hetzelfde type) na beschadiging, zo ook de stoppen en kettinkjes. H

Vervangen wastafel bij normale slijtage. KW

Schoonhouden van de wastafelafvoer. H

### Waterleiding (zie ook Kranen en Lekkage)

Onderhouden en repareren van waterleidingen in de woning, met uitzondering van repareren van schade aan zelf aangebrachte uitbreidingen. KW

Voorkomen van bevriezen en repareren na bevriezing. In overleg met Kennemer Wonen. H

## Z

### Zonwering

Onderhouden zonwering aan de buitenzijde van de woning als deze zelf geplaatst is of overgenomen van een vorige huurder. H

Onderhouden zonwering die geplaatst is door Kennemer Wonen. KW

Het ophangen van een zonwering mag alleen met schriftelijke toestemming van Kennemer Wonen.

### Zwerfvuil

Zwerfvuil op terrein van de huurder moet regelmatig worden verwijderd. H

Schuine Hondsboschelaan 45  
1851 HN Heiloo  
Postbus 284  
1850 AG Heiloo  
(072) 8 222 888

Geopend: maandag t/m vrijdag  
van 08.30 uur - 17.00 uur  
[info@kennemerwonen.nl](mailto:info@kennemerwonen.nl)  
[www.kennemerwonen.nl](http://www.kennemerwonen.nl)  
KvK 37030589

**KENNEMER**  
**WONEN**