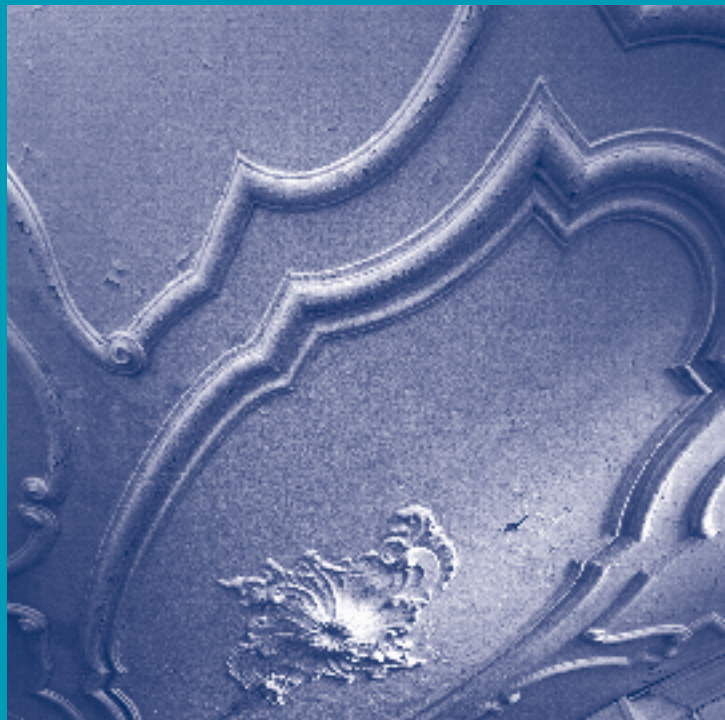




Onderhoud & Serviceonderhoud



Je eigen thuis



©SLS Wonen. Alle rechten voorbehouden.

Met fotografie van Ed Kooreman.

• Inhoudsopgave

In deze brochure vind je informatie over de onderhoudsplichten van huurder en verhuurder en hoe dit bij SLS Wonen voor jou geregeld is.

• Geen zorgen om onderhoudsklusjes	Pag.	4
• Onderhoud: wettelijk geregeld	Pag.	5
• Instandhoudingsplicht: verhuurder	Pag.	5
• Verzorgingsplicht: huurder	Pag.	6
• Het serviceonderhoud	Pag.	7
• Servicecontracten	Pag.	8
• Reparatie melden	Pag.	8
• Wie betaalt de rekening?	Pag.	9
• Het onderhoudsoverzicht	Pag.	10-21
• Belangrijke telefoonnummers	Pag.	22



• Onderhoud en Serviceonderhoud

Geen zorgen om onderhoudsklusjes

Een lekkende kraan, een kapot stopcontact of een klemmende deur... Vroeg of laat heb je als huurder wel eens met reparaties te maken. De wet stelt dat je deze kleine gebreken aan je woning (kleine dagelijkse reparaties) zelf verhelpt.

Voor huurders regelt SLS Wonen alle onderhoudstaken die formeel eigenlijk voor rekening van bewoners zijn.

Deze dienst heb je via de servicekosten namelijk afgekocht.

Je hebt zo geen zorgen om kleine dagelijkse reparaties.

We regelen het klein dagelijks onderhoud aan je eigen kamer, maar ook aan de gemeenschappelijke ruimten zoals keuken, douche, toilet en trappenhuizen. Tegen een kleine vergoeding in de servicekosten ben je helemaal verlost van dergelijke reparatieongemakken. Dit noemen we het serviceonderhoud. Het materiaal dat wordt vervangen betaal je in sommige gevallen wel. Dit brengen we duidelijk in rekening via de servicekosten.





Onderhoud: wettelijk geregeld

Jij als huurder en wij als verhuurder hebben beiden volgens de wet verplichtingen als het gaat om onderhoud van woonruimte. De basis daarvoor ligt vast in het Burgerlijk Wetboek. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen verzorgingsplicht en instandhoudingsplicht.

Instandhoudingsplicht: verhuurder

SLS Wonen moet zorgen dat de woonruimte in een goede technische conditie blijft. Alle daartoe noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden komen voor onze rekening. Wij zijn ook verantwoordelijk voor onderhoud veroorzaakt door constructiefouten, schuld of verwaarlozing door SLS Wonen.

Om een goede staat van onderhoud te garanderen, laten we onderhoudswerkzaamheden preventief uitvoeren. Daarom nemen we elke drie jaar het pand waarin je woont onder de loep en voeren we grootonderhoud uit.

Ook kennen we reparatieonderhoud. Dit wordt uitgevoerd als je een reparatieverzoek hebt.

Tenslotte is er nog mutatieonderhoud dat nodig kan zijn als je de huur hebt opgezegd en de woonruimte verlaat. Afhankelijk van het soort werkzaamheden zijn de kosten voor jou of voor SLS Wonen.

Verzorgingsplicht: huurder

De wet zegt dat een huurder de woning moet bewonen als een 'goede huurder'. Dit betekent onder meer dat dagelijkse onderhoudswerkzaamheden voor jouw rekening komen.

Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- > reparatie van lichtschakelaars, stopcontacten, scharnieren,
- > witten, schilderen en behangen van wanden (het schilderen van keukenkastjes, deuren en deurposten is niet toegestaan),
- > schoonhouden van de woning, tuinen, gootsteen, roosters, schoorsteen en het afvoeren van huisvuil,
- > onderhouden van waterkranen en het treffen van voorzieningen aan waterleidingen tegen bevriezing,
- > uiteraard is schade door nalatigheid of moedwillige schade ook voor je eigen rekening.



Wil je zelf wijzigingen aan je woonruimte aanbrengen, zorg dan dat je van ons een schriftelijke toestemming krijgt. Lees hierover meer in de brochure *'Zelf klussen'*.

**Zonder schriftelijke toestemming,
komt al het (herstel) onderhoud
voor je eigen rekening!**



Het serviceonderhoud

Achterin deze brochure zie je het onderhoudsoverzicht. Hierop vermelden we welke onderhoudsklussen tot het serviceonderhoud behoren.

Uiteraard is het serviceonderhoud niet van toepassing op:

1. Gebreken die het gevolg zijn van vernieling of nalatigheid door bewoners of bezoek van bewoners.
2. Gebreken aan zelfaangebrachte voorzieningen aan je woonruimte (bijvoorbeeld een hoogslaper).
3. Kosten voor materiaal dat wordt vernieuwd binnen de daarvoor gestelde gebruikstermijn.

Servicecontracten

SLS Wonen heeft voor reparatie en onderhoud van sommige voorzieningen in het pand een collectieve overeenkomst afgesloten (denk aan de lift, het verhelpen van rioolverstoppingen of reparatie aan de centrale verwarming). Voor al onze panden is een glasverzekering afgesloten voor de buitenramen en de algemene ruimten. Je betaalt daarvoor via de servicekosten. In je overzicht servicekosten kun je zien voor welke servicecontracten je precies betaalt.

Reparatie melden

Je kunt een reparatieverzoek op twee manieren melden:

- 1 Via www.slswonen.nl.
- 2 Telefonisch bij SLS Wonen: (071)5161718.

Ook reparaties die we tot het service-onderhoud rekenen kun je op deze manier melden. Reparatie of vervanging vindt plaats wanneer dit technisch noodzakelijk is. Dit beoordeelt een van onze medewerkers.



Meld je reparatieverzoek via
www.slswonen.nl





Voor spoedeisende reparaties kun je bellen met (071)5161718. Een reparatie is spoedeisend als het gaat om brand, stormschade, totale uitval van installaties en lekkages van gas- en waterleidingen. Met andere woorden: reparaties die absoluut niet kunnen wachten tot de volgende dag (ter beoordeling door SLS Wonen).

Bij verstopping kun je direct contact opnemen met de RRS (Riool Reiniging Service) via (0800) 099 1313. Liftstoringen kunnen worden gemeld bij de firma Art Control (0252) 530 660. Beide nummers zijn 24 uur per dag bereikbaar.

Wie betaalt de rekening?

Met de servicekosten die je maandelijks betaalt, verrekenen we materiaalkosten voor eventuele reparaties in je kamer of appartement. Voor materiaal dat is gebruikt in de gemeenschappelijke ruimten betalen alle betrokken huurders een gelijk deel. Ook dit verrekenen we met de servicekosten. Als het vervangen materiaal wegens ouderdom is vernieuwd, betalen wij de kosten.

• Het onderhoudsoverzicht

Lees het Onderhoudsoverzicht om precies te zien wie wat betaalt. In dit schema hebben we per onderhoudsactiviteit aangegeven voor wiens rekening de onderhoudskosten zijn. In geval van schade en of vernieling zijn de kosten voor rekening van de huurder. Kosten die worden doorberekend aan huurders, worden per pand omgeslagen over alle huurders van dat pand.

Onderdeel	Activiteit	Voor rekening van:	Verhuurder	Huurder
-----------	------------	--------------------	------------	---------

Antenne inrichting

Buitenbekabeling	Herstel/Vervangen		leverancier	
Binnenbekabeling (Lijbrandt)	Herstel/Vervangen		V	
Binnenbekabeling (Casema)	Herstel/Vervangen			H
Stopcontactdozen	Herstel/Vervangen			H1*
Versterkers	Herstel/Vervangen			H
Verdelers	Herstel/Vervangen			H
Buisleiding	Herstel/Vervangen			H

Beglazing

Buitenbeglazing	Vervangen bij breuk			H2*
Binnenbeglazing	Vervangen bij breuk			H
Lichtkoepels	Herstel/Vervangen		V	
Voorzetramen	Vervangen bij breuk			H
Glaslatten/Stopverf/Pasta's	Herstel/Vervangen		V	
Beglazing	Schoonmaak			H

Behangwerk

Behangwerk	Vervangen			H
------------	-----------	--	--	---

Onderdeel	Activiteit	Voor rekening van:	Verhuurder	Huurder
-----------	------------	--------------------	------------	---------

Bel/ intercominstallatie

Beltabelau	Herstel/Vervangen		V	
Bekabeling	Herstel/Vervangen		V	
Zoemers	Herstel/Vervangen		V	
Trafo	Herstel/Vervangen		V	
Intercom	Herstel/Vervangen		V	
Deuropener	Herstel/Vervangen		V	

Bergingen

Schuren	Alle onderhoud		V	
Fietsenstallingen	Alle onderhoud		V	
Fietsenrekken	Herstel/Vervangen			H
Containerruimte/Opslagplaatsen	Herstel/Vervangen/Creëren		V	
Bergingen	Schoonmaken			H

Bestrating

Terrassen	Herstel/Vernieuwen			H4*
Tuinpaden	Herstel/Vernieuwen			H4*
Binnenplaatsen	Herstel/Vernieuwen			H4*
Terreinen	Herstel/Vernieuwen			H4*
Stoeplaten monumentaal	Herstel/Vernieuwen		V	
Onkruid	Bestrijding			H4*

Betonwerk

Alle beton	Herstel/Vervangen		V	
------------	-------------------	--	---	--

Bliksembeveiliging

Blikseminstallatie	Herstel/Inspectie		V	
Aarde-elektrode	Slaan/Herstellen		V	

Onderdeel**Activiteit****Voor rekening van:****Verhuurder****Huurder**

Blusmiddelen

Koolzuursneeuwblussers	Herstel/Vervangen (<i>na max. levensduur</i>)	V	
Slanghaspels	Herstel/Vervangen (<i>na max. levensduur</i>)	V	
Brandkranen	Herstel/Vervangen/Inspectie	V	
Schuimblussers	Herstel/Vervangen (<i>na max. levensduur</i>)	V	
Apparatuur	Jaarlijkse inspectie		H
Koolzuursneeuwblussers	Herstel/Vervangen (<i>binnen max. levensduur</i>)		H
Slanghaspels	Herstel/Vervangen (<i>binnen max. levensduur</i>)		H
Schuimblussers	Herstel/Vervangen (<i>binnen max. levensduur</i>)		H

Brievenbussen

Brievenbussen	Herstel/Vervangen	V	
Postkasten	Herstel/Vervangen	V	
Sloten	Herstel/Vervangen	V	

Centrale verwarming

Collectieve installaties	Herstel/Vervangen	V	
Individuele installaties	Herstel/Vervangen	V	
Ketel	Schoonmaak	V	
Ketel	Water bijvullen/Ontluchten		H1*
Tijdklok/Thermostaat/Ketel	Afstellen		H1*
Thermostaat/Ventielen	Nieuw plaatsen i.p.v. kranen		H
Thermostaat/Ventielen	Herstel/Vervangen	V	
Leidingen	Isoleren		H1*

Onderdeel**Activiteit***Voor rekening van:***Verhuurder****Huurder**

Daken

Dakbeschot	Herstel/Vervangen	V	
Tengels/Latten	Herstel/Vervangen	V	
Isolatiematerialen	Herstel/Vervangen	V	
Dekranden	Herstel/Vervangen	V	
Pannen/Vorsten etc.	Herstel/Vervangen	V	
Bitumineuze dakbedekking	Herstel/Vervangen	V	
Zinken bedekking	Herstel/Vervangen	V	
Daklood	Herstel/Vervangen	V	
Dranata tegels	Herstel/Vervangen	V	
Daken	Schoonmaken (<i>uitsluitend natuurlijke vervuiling</i>)	V	

Deuren

Binnendeuren	Herstel/Vervangen	V	
Buitendeuren	Herstel/Vervangen	V	
Tochtstrippen	Plaatsen		H1*
Binnendeuren	Sluitbaar houden	V	
Buitendeuren	Sluitbaar houden	V	

Drainage

Drainage	Ontstoppen	V	
Drainage	Herstel/Vervangen	V	

Elektrische installatie

Leidingen bedrading	Herstel/Vervangen	V	
Schakelaars stopcontacten	Herstel/Vervangen		H1*
Armaturen (alg. ruimten)	Herstel/Vervangen	V	
Buitenverlichting	Herstel/Vervangen	V	
Noodverlichting	Herstel/Vervangen	V	
Groepenkasten	Herstel/Vervangen	V	
Hoofdmeter	Herstel/Vervangen	leverancier	
Lampen	Vervangen		H1*
Tussenmeter	Herstel/Vervangen	V	
Aardlekschakelaars	Herstel/Vervangen	V	
Aardlekschakelaars	In bedrijf stellen		H1*

Gasinstallatie

Gasmeter	Herstel/Vervangen	leverancier	
Aansluitpunten/Kranen	Herstel/Vervangen	V	
Gasleiding	Herstel/Vervangen	V	
Kooktoestel	Herstel/Vervangen		H
Kooktoestel	Aansluiten (op verzoek)		H1*

Gordijnen

Rails	Leveren/Plaatsen		H
Spirella/Douchegordijn	Leveren/Plaatsen		H
Overgordijnen	Leveren/Plaatsen		H
Vitrage gordijnen	Leveren/Plaatsen		H
Zonneschermen	Vervangen/Plaatsen		H

Onderdeel**Activiteit****Voor rekening van:****Verhuurder****Huurder**

Goten en hemelwaterafvoeren

Gootbodern	Herstel/Vervangen	V	
Gootbedekking	Herstel/Vervangen	V	
Hemelwaterafvoeren	Herstel/Vervangen	V	
Hemelwaterafvoeren	Ontstoppen (<i>uitsluitend natuurlijke vervuiling</i>)	V	
Goten-/Hemelwaterafvoeren	Schoonmaken (<i>uitsluitend natuurlijke vervuiling</i>)	V	
Regenpijpen	Reinigen	V	

Hang- en sluitwerk

Ramen + deuren binnenzijde	Herstel/Vervangen		H1*
Ramen + deuren buitenzijde	Herstel/Vervangen	V	
Hang- en sluitwerk extra	Leveren/Aanbrengen		H
Sleutels extra	Leveren		H1*
Sloten	Vervangen bij sleutelverlies		H1*
Stormhaken	Herstel/Vervangen	V	

Hekken/afscheidingsen

Terrasscheidingen	Herstel/Vervangen	V	
Balkonscheidingen	Herstel/Vervangen	V	
Erfscheidingsen/Tuinhekken	Herstel/Vervangen bij kamers	V	
Erfscheidingsen/Tuinhekken	Herstel/Vervangen bij appartementen		H
Monumentale hekkerwerken	Herstel/Vervangen	V	
Kooiladders	Herstel/Vervangen	V	
Grendels	Herstel/Vervangen	V	

Onderdeel	Activiteit	Voor rekening van:	Verhuurder	Huurder
-----------	------------	--------------------	------------	---------

Kasten

Meterkasten	Herstel/Vervangen		V	
Bergingen	Herstel/Vervangen		V	
Hang-/legkasten	Herstel/Vervangen			H
Servieskasten	Herstel/Vervangen			H
Keukenkasten (bovenkasten)	Herstel/Vervangen		V	
Sleutelkasten	Herstel/Vervangen			H
Kasten	Schoonmaken			H

Keukenblok

Keukenblok	Herstel/Vervangen		V	
Aanrechtblad	Herstel/Vervangen		V	

Kozijnen

Kozijnen	Herstel/Vervangen		V	
Dorpels	Herstel/Vervangen		V	
Vensterbanken	Herstel/Vervangen		V	
Neuten	Herstel/Vervangen		V	
Afwerkljsten	Herstel/Vervangen		V	

Liften

Alle onderdelen	Herstel/Vervangen/Inspectie		V	
-----------------	-----------------------------	--	---	--

Metsel- en Voegwerk

Alle werken	Herstel/Vervangen/Schoonmaken/Injecteren		V	
Metselwerk binnen	Schoonmaken			H

Onderdeel**Activiteit***Voor rekening van:***Verhuurder****Huurder**

Ongedierte

Ratten	Bestrijding	V	
Kakkerlakken	Bestrijding	V	
Muizen	Bestrijding		H
Vlooien	Bestrijding		H
Wespennesten	Bestrijding		H
Motten	Bestrijding		H
Zilvervisjes	Bestrijding		H
Woon- en alg. ruimten	Ontsmetten		H

Plafonds

Alle soorten plafonds	Herstel/Vervangen	V	
-----------------------	-------------------	---	--

Ramen

Binnenramen	Herstel/Vervangen	V	
Buitenramen	Herstel/Vervangen	V	
Tochtstrippen	Plaatsen		H1*
Raamkozijnen	Sluitbaar houden	V	
Afwerklijsten	Herstel/vervangen	V	

Riolering

Buitenriolering	Herstel/Vervangen	V	
Binnenriolering	Herstel/Vervangen	V	
Putten/Kolken	Herstel/Vervangen	V	
Riolering	Ontstoppen		H5*
Putten	Ledigen		H5*
Afvoeren/Sifons	Herstel/Vervangen	V	
Afvoeren/Sifons	Ontstoppen		H5*
Roosters pluggen	Herstel/Vervangen	V	

Onderdeel	Activiteit	Voor rekening van:	Verhuurder	Huurder
-----------	------------	--------------------	------------	---------

Sanitair

Kranen	Herstel/Vervangen (<i>na max. levensduur</i>)		V	
Kranen	Herstel/Vervangen (<i>binnen max. levensduur</i>)			H1*
Douchegarnituur	Herstel/Vervangen (<i>na max. levensduur</i>)		V	
Douchegarnituur	Herstel/Vervangen (<i>binnen max. levensduur</i>)			H1*
Wastafels/Fonteintjes	Vervangen		V	
Wastafels/Fonteintjes	Vastzetten			H1*
Toiletpot/Duoblok	Vervangen		V	
Toiletpot/Duoblok	Vastzetten			H1*
Toiletbril	Vervangen			H1*
Stortbak	Herstel/Vervangen (<i>na max. levensduur</i>)		V	
Stortbak	Herstel/Vervangen (<i>binnen max. levensduur</i>)			H1*
Flotteur	Herstel/Vervangen		V	
Spiegels	Vervangen (<i>na of binnen max. levensduur resp.</i>)		V	H1*
Plancets/Houders	Vervangen (<i>na of binnen max. levensduur resp.</i>)		V	H1*

Sauswerk

Alg. ruimten (binnen)	Sauzen			H3*
Kamers/Appartementen	Sauzen			H
Kamers/Appartementen	Levering saus			H3*
Galerijen/Portieken	Sauzen		V	
Buitengevels	Sauzen		V	

Schilderwerk

Houtwerken alg. ruimten binnen	Schilderen			H3*
Houtwerken Kamers/Appartementen	Schilderen			H
Binnenhoutwerken buitengevels	Schilderen			H3*
Buitenwerken	Schilderen/Schoonmaken		V	

Onderdeel	Activiteit	Voor rekening van:	Verhuurder	Huurder
Schoorstenen				
Ontspanningen	Herstel/Vervangen		V	
Rookgasafvoeren	Herstel/Vervangen		V	
Schoorstenen	Vegen jaarlijks			H5*

Stucwerk

Wanden/Plafonds	Herstel/Vervangen		V	
Wanden/Plafonds (woonruimten)	Gaatjes stoppen			H
Pleisterwerk buiten	Herstel/Vervangen		V	
Afwerklijsten	Herstel/Vervangen		V	

Tegelwerk

Wandtegels	Herstel/Vervangen		V	
Vloertegels	Herstel/Vervangen		V	

Telefooninstallaties

Apparatuur	Herstel/Vervangen			H
Bekabeling	Herstel/Vervangen			H

Trappen

Vaste trappen	Herstel/Vervangen		V	
Vlizo trappen	Herstel/Vervangen		V	
Kooiladders/Brandtrappen	Herstel/Vervangen		V	
Trappleuningen	Herstel/Vervangen		V	

Onderdeel	Activiteit	Voor rekening van:	Verhuurder	Huurder
-----------	------------	--------------------	------------	---------

Tuinen

Tuinen en borders	Onderhoud			H4*
Bepanting	Leveringspoten			H4*
Gazons	Onderhoud/Maaierwerk			H4*
Beschoeiing/Bermen	Herstel/Vervangen		V	
Bomen	Snoeien/Inspectie			H4*
Sloten	Schonen		V	

Mechanische ventilatie

Ventilatoren	Herstel/Vervangen		V	
Kanalen	Herstel/Vervangen/Schonen		V	
Ventilatieroosters	Schonen/Inregelen			H
Suskasten	Herstel/Vervangen		V	

Vloeren

Vloeren (binnen en buiten)	Herstel/Vervangen		V	
Vloerluiken	Herstel/Vervangen		V	
Plinten	Herstel/Vervangen		V	

Vloerbedekking

Vloerbedekking alg. ruimten	Herstel/Vervangen (<i>binnen max. levensduur</i>)		V	
Bekleding doucheruimten	Herstel		V	
Trapneuzen aluminium	Herstel/Vervangen (<i>binnen max. levensduur</i>)		V	

Voeg- en Kitwerk

Voegwerk	Herstel/Vervangen		V	
Kitwerk	Herstel/Vervangen		V	

Onderdeel	Activiteit	Voor rekening van:	Verhuurder	Huurder
-----------	------------	--------------------	------------	---------

Warmwatervoorziening

Geiser/Gas/Boilers/Combiketels	Herstel/Vervangen		V	
Geisers/Boilers/Combiketels	Schoonmaak jaarlijks		V	
Huurboilers (electra)	Herstel/Vervangen		leverancier	
Leidingen	Herstel/Vervangen		V	
Afsluiters	Herstel/Vervangen		V	
Pompen	Herstel/Vervangen		V	

Waterleiding

Leidingen	Herstel/Vervangen		V	
Leidingen	Herstel na bevroering			H
Hoofdmeters	Herstel/Vervangen		leverancier	
Tussenmeters	Herstel/Vervangen			H
Hydrofoorinstallatie	Herstel/Vervangen		V	




De met een * aangegeven reparaties zijn opgenomen in de servicekosten, onder het volgende component:

- 1* arbeidsloon voor reparaties door SLS Wonen
- 2* glasfonds
- 3* schilderfonds
- 4* tuinonderhoud
- 5* huurdersonderhoud

• Belangrijke telefoonnummers


SLS Wonen

 (071) 516 17 18

 www.slswonen.nl

Diversen:

Huurcommissie

 (0800) 488 72 43

 www.huurcommissie.nl

Postbus 16495, 2500 BL Den Haag

Ziggo (radio/tv)

(€0,10 p.m.) >  (0900) 1884


 www.ziggo.nl

Lijbrandt Telecom


Algemeen >  (0800) 888 00 11

 www.lijbrandt-telecom.nl

Postbus 308, 2180 AH Hillegom


Internet helpdesk (€ 0,45 p/m) >  (0900) 440 40 40

Reinigingsdienst gemeente Leiden

Afvalinzameling en grofvuil >  (071) 516 55 01

 www.leiden.nl/gemeente

Riool Reiniging Service

 (0800) 099 13 13

 www.rrs.nl

Politie, brandweer en ambulance

Alarmnummer >  112

 www.112.nl

Politie zonder spoed >  (0900) 88 44



Bezoekadres	: Rapenburg 33, te Leiden
Postadres	: Postbus 11275, 2301 EG Leiden
Openingstijden	
<i>maandag t/m donderdag</i>	: 8.30 tot 16.30 uur
<i>donderdagavond</i>	: 18.00 tot 19.30 uur
<i>vrijdag</i>	: 8.30 tot 12.30 uur
Telefoon	: (071)516 17 18
E-mail	: info@slswonen.nl
Internet	: www.slswonen.nl

