

Onderhoudswijzer

Onderhoudswijzer

In deze bijlage kunt u opzoeken welk onderhoud Tiwos voor haar rekening neemt en welk onderhoud door u als huurder verricht moet worden.

Deze verdeling komt niet zomaar uit de lucht vallen.
In artikel 6.1. van de Algemene Voorwaarden die Tiwos hanteert bij verhuur van woonruimte kunt u lezen dat "kleine herstellingen" voor rekening van de huurder zijn.
Ingewikkelde en meer ingrijpende reparaties zijn voor rekening van Tiwos.

Op de volgende pagina's is per onderdeel van de woning zoveel mogelijk aangegeven wat de huurder en wat Tiwos moet doen.

Deze lijst geldt alleen als er sprake is van slijtage. Als er sprake is van foutief gebruik, moedwillige vernieling of problemen met veranderingen die u zelf heeft aangebracht bent u zelf verantwoordelijk voor de oplossing van de problemen.

Deze bijlage bevat geen uitputtende opsomming, wat wil zeggen dat niet ieder geval van schade en/of noodzaak tot reparatie hierin terug te vinden is. Doet zich een hierin niet-beschreven geval voor, dan zal aan de hand van de wet-/regelgeving en rechtspraak nader worden vastgesteld of het onderhoud dan wel het herstel óf voor rekening Tiwos óf voor rekening huurder is.

Tilburg, 1 januari 2004

Melden van reparatieverzoeken

Reparatieverzoeken die Tiwos moet verhelpen kunt u telefonisch melden bij Bureau Woonservice via telefoonnummer 013-549 07 00. U kunt ook middels onze website (www.Tiwos.nl) reparatieverzoeken opgeven.

Na melding van uw reparatieverzoek nemen wij/het bedrijf dat voor Tiwos werkt, zo spoedig mogelijk contact met u op voor het maken van een afspraak.

Voor spoedeisende reparatieverzoeken buiten kantooruren kunt u hetzelfde telefoonnummer 013 549 07 00 bellen.

In een aantal gevallen kunt u zelf rechtstreeks contact opnemen met het bedrijf dat voor Tiwos werkt. Deze bedrijven staan vermeld op de Tiwos wijkwijzer.

Wat doet Tiwos aan onderhoud?

We verhelpen reparatieverzoeken van huurders, voor zover dat tot onze verantwoordelijkheid behoort.

Maar we doen meer.

We wachten niet tot er reparatieverzoeken komen maar proberen ze voor te zijn.

We zijn permanent bezig met reparatie en vervanging.

Dat doen we volgens een 10-jarenplan dat ieder jaar wordt bijgesteld.

Alle woningen krijgen éénmaal in de 5 à 6 jaar een schilderbeurt.

Alle woningen krijgen éénmaal in de 20 à 30 jaar een groot onderhoudsbeurt.

Tussendoor worden op gezette tijden allerlei andere onderdelen van de woning geïnspecteerd en indien nodig gerepareerd of vervangen: goten, daken, houtwerk, etc.

Deze tussentijdse onderhoudsbeurten die per straat of blok worden uitgevoerd noemen we planmatig onderhoud.

Hoe te handelen bij schade

Schade kan het gevolg zijn van een (plotseling) mankement. Schade kan ook ontstaan door onderhoudswerkzaamheden.

De aansprakelijkheid ligt in het eerste geval anders dan in het tweede geval.

Schade t.g.v. een mankement

Daarvoor geldt het volgende:

- De huurder is verplicht om gebreken die door Tiwos hersteld moeten worden zo spoedig mogelijk bij Tiwos te melden. Hij moet ook noodvoorzieningen treffen voor het beperken van de schade.
- Tiwos is alleen dan aansprakelijk voor de schade als zij willens en wetens de gebreken niet repareert.
- Tiwos is niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van "verborgen" gebreken, dat zijn gebreken die zij niet kon weten.

Wat betekent dit bijvoorbeeld in het geval dat de waterleiding springt?

Tiwos gaat ervan uit dat u de schade probeert te beperken door onmiddellijk de hoofdkraan dicht te draaien.

Als u dat niet gedaan heeft en de klacht niet onmiddellijk gemeld heeft, dan staat u niet sterk als u Tiwos aansprakelijk wilt stellen. Daarnaast is het belangrijk te weten waarom de waterleiding sprong. Als dat tengevolge van bevriezing is en u die bevriezing had kunnen voorkomen, dan aanvaardt Tiwos geen aansprakelijkheid.

Heeft u Tiwos al enkele malen doorgegeven dat uw waterleiding niet in orde is en hebben wij niet op die klacht gereageerd dan kan Tiwos moeilijk volhouden dat ze niet aansprakelijk is.

Schade t.g.v. onderhouds- of reparatiewerkzaamheden

Daarvoor geldt het volgende:

- Als Tiwos of een aannemer die door ons is ingeschakeld bij u onderhouds- of reparatiewerkzaamheden uitvoert, moet u uw eigendommen goed afdekken of wegzetten en zo proberen schade te voorkomen.
- Als u dat gedaan heeft, maar er toch eigendommen van u worden beschadigd, dan is Tiwos of de aannemer daarvoor aansprakelijk.
- U doet er goed aan de beschadiging te melden bij uw inboedelverzekering en na te gaan of die uw kosten vergoedt. Als dat zo is dan stelt de verzekering eventueel Tiwos of anderen aansprakelijk.

Onderhoud van A tot Z

A	Tiwos	Huurder
Aanbouw Reparaties aan aanbouw die door u is geplaatst.		x
Voor het plaatsen van een aanbouw is toestemming nodig van Tiwos en Milieudienst Balie Bouwen en Wonen 013-542 92 00		
Aanrecht Scharnieren en sluitingen van deurtjes bijstellen. Kapotte onderdelen vervangen.	x	x
Afvoer Reparaties uitvoeren aan de afvoerleidingen voorbij de sifon van gootsteen, wastafels, douche of lavet.	x	
<i>Kijk bij ontstoppen.</i>		
Afwerkvloer Repareren. Lijmresten van vloerbedekking/zeil verwijderen.	x	x
Afzuigkappen Repareren van afzuigkappen die bij de woning horen. Schoonmaken en vervangen van filters.	x	x
Algemene ruimten Algemene ruimten zijn ontsluitingsruimten zoals entrees, toegangsportalen, gangen, trapopgangen, galerijen e.d., gelegen bij wooneenheden welke zijn bestemd voor algemeen gebruik. Tevens vallen hieronder centrale verwarming, hydrofoor en containerruimten alsook de lift-machinekamer. Deze algemene ruimten behoren niet tot het verhuurde onroerend goed maar moeten als onroerende aansluiting van de woning worden gezien.	x	
<i>Huurders zijn wel verantwoordelijk voor het schoonhouden, onderhouden en verlichten van die ruimten.</i>		x

	Tiwos	Huurder
Antenne Voor het plaatsen van een antenne is toestemming nodig van Tiwos		
Reparaties aan antenne die door huurder is geplaatst.		x
B		
Behangen		x
Bel Repareren van bel en belinstallatie in een gezinswoning.		x
Repareren van bel en belinstallatie bij gemeenschappelijk gebruik.	x	
Bestrating Schoonhouden van gemeenschappelijke paden en bestrating die bij de woning horen.		x
Repareren van bestrating in gemeenschappelijke paden en bestrating die bij de woning hoort.	x	
Repareren van de door de huurder aangebrachte bestrating.		x
Boilers Storingen aan boilers kunt u rechtstreeks melden bij het voor ons werkende installatiebedrijf (zie bijgevoegde wijkwijzer).	x	
Bomen en struiken Snoeien en rooien.		x
Bomen in de voor-, zij- of achtertuin mogen niet geplaatst worden binnen 2 meter van de woning, berging, erfafscheiding of overige bebouwingen. Snel groeiende bomen die een grote omvang aan gaan nemen worden door Tiwos ontraden te planten en zullen bij het beëindigen van de huurovereenkomst door de huurder gerooid dienen te worden.		
Brandgangen Repareren van bestrating.	x	
Schoonhouden.		x

Brievenbus

Repareren in een eengezinswoning.
Repareren in portieken en algemene ruimten van meergezinswoningen.

Tiwo's **Huurder****x****x****Bijbouw**

Kijk bij aanbouw.

C**Centrale antenne**

Storingen melden bij Essent Kabelcom 0900-0740.

x**Centrale verwarming**

Bijvullen en ontluichten.
Waakvlam aansteken.
Schilderen radiatoren en leidingen.
Onderhouden en repareren van een ketel van Tiwo's.

x**x****x****x**

CV-storingen kunt u rechtstreeks melden bij het voor ons werkende installatiebedrijf (zie bijgevoegde wijkwijzer).

Closet

Kijk bij w.c.

D**Dak**

Repareren en vervangen van dakbedekking, dakdoorvoer, dakgoot, dakluik en van dakpannen na normale slijtage of tengevolge van storm.

x**Dakgoot**

Kijk bij goten.

Dakraam

Herstellen en vervangen van dakramen en dakraamkleppen.

x**Deuren**

Repareren en vervangen van buitendeuren bij houtrot of normale slijtage.
Vervangen na het uitwaaien van buitendeuren.
Vervangen van glas in binnen- en buitendeuren.

x**x****x**

	Tiwos	Huurder
Schilderen van binnendeuren en de binnenkant van buitendeuren.		x
Schilderen van de buitenkant van buitendeuren.	x	
<i>Let op</i>		
Huurders die zijn aangesloten bij de glasverzekering van Tiwos moeten glasbreuk rechtstreeks melden bij het voor ons werkend glaszettersbedrijf (zie bijgevoegde wijkwijzer).		
<i>Kijk ook bij hang- en sluitwerk.</i>		
Deurdranger		
Repareren en vervangen van deurdrangers die zijn aangebracht door Tiwos.	x	
Deuropener		
Repareren van elektrisch bediende deuropeners.	x	
Douche		
Onderhouden van doucheslang, handdouche, opsteekhaak, glijstang en koppelstuk.		x
Het vervangen van doucheslang, handdouche, opsteekhaak, glijstang en koppelstang	x	
Schoonhouden en ontstoppen.		x
<i>Kijk bij ontstoppen.</i>		
Repareren van kitnaden rond douchebak.	x	
Lekkages verhelpen.	x	
E		
Electriciteit		
Repareren van elektrische leidingen en de groepenkast (waar de zekeringen en de aardlekschakelaar in zitten).	x	
Repareren van lichtsakelaars en stopcontacten en het vervangen van stoppen in de woning en in gemeenschappelijke ruimten.		x
Repareren van de verlichting in de algemene ruimten of van noodverlichting.	x	
Reparaties t.g.v. overbelasting/verbranding.		x

Erfafscheiding

Repareren en vernieuwen schansmuren, betonschuttingen, houten schuttingen en poorten direct grenzend aan achterpad of openbare ruimte.

Tiwo's Huurder**x**

Vervangen, repareren en onderhoud van de erfafscheiding tussen u en uw bureu. U mag de erfafscheiding tussen u en uw bureu alleen verwijderen en/of veranderen met toestemming van de huurder ter andere zijde.

x

Huurder mag door Tiwo's geplaatste en onderhouden erfafscheiding niet verwijderen of meenemen bij verhuizing.

G**Galerij of gang**

Schoonhouden gemeenschappelijke gang of galerij als dat niet is opgenomen in de servicekosten.

x**Gaskraan**

Repareren en vervangen van de gaskraan voor het kooktoestel in de keuken.

x**Geiser**

Storingen kunt u rechtstreeks melden bij het voor ons werkend CV-installatiebedrijf. (zie bijgevoegde kaart).

x**Gemeenschappelijke ruimten**

Gemeenschappelijke ruimten zijn gebruikruimten zoals keukens, badkamers, toiletten, bergruimten, fiets- en washokken die bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik met de medebewoners. Deze ruimten behoren tot het verhuurde onroerend goed en staan aangegeven op de tekening die bij de huurovereenkomst hoort.

Alle huurders die het recht op gebruik van deze ruimten hebben zijn verantwoordelijk voor het onderhoud aan deze ruimten als waren het hun eigen woonruimten.

	Tiwo's	Huurder
Gevels		
Repareren voegwerk.	x	
Glas		
Glasbreuk:		
Geen deelnemer glasfonds of moedwillige vernieling.		x
Deelnemer glasfonds.	x	
U kunt als u aangesloten bent bij het glasfonds uw glasbreuk direct melden bij onze glasverzekering (zie bijgevoegde wijkwijzer).		
Gootsteen		
Schoonhouden en ontstoppen van de afvoer tot en met sifon.		x
Vervangen van de plugstoppen.		x
Repareren van lekkages.	x	
<i>Kijk ook bij ontstoppen.</i>		
Goten		
Repareren van goten.	x	
Schoonhouden van de goten.	x	
H		
Hang- en sluitwerk		
Repareren, smeren en onderhouden van hang- en sluitwerk (deurkrukken, scharnieren, raamboompjes, sloten e.d.) van binnendeuren en kasten.		x
Vervangen van hang- en sluitwerk binnen indien dit versleten is.	x	
Repareren en vervangen van hang- en sluitwerk van buitendeuren en ramen.	x	
Huistelefoon		
Repareren van de huistelefoon en van de bijbehorende installatie.	x	
Houtworm		
Houtworm bestrijden.	x	
I		
Inbraakalarm		
Repareren van het inbraakalarm		x

K**Tiwo's Huurder****Kasten**

Repareren, smeren en vervangen van sloten en scharnieren.

x**Keuken**

Kijk bij aanrecht.

Kitvoegen

Schoonhouden.

x

Repareren en vervangen.

x**Kozijnen**

Repareren en vervangen van kozijnen bij houtrot of normale slijtage.

x

Schilderen van de buitenkant van de buitenkozijnen.

x

Schilderen van alle kozijnen binnen en van de binnenkant van de buitenkozijnen.

x**Kranen**

Onderhouden van kranen en vervangen van kraanleertjes.

x

Vervangen van versleten kranen.

x**Laminaatvloeren**

Kijk bij parket.

L**Lavet**

Schoonhouden en ontstoppen tot en met sifon.

x

Vervangen van plugstoppen.

x

Repareren van lekkages.

x

Vervangen sifon.

x

Kijk ook bij ontstoppen.

Lekkages

Repareren van lekkages aan leidingen en daken.

x

Repareren van lekkages die het gevolg zijn van vorstschade, die de huurder had kunnen voorkomen.

x

Repareren van lekkages bij voorzieningen die de huurder zelf heeft aangebracht.

x

Lift en liftinstallatie	Tiwos	Huurder
Onderhouden en repareren van de lift.	x	

M

Mechanische ventilatie

Vervangen en repareren van de mechanische ventilatie van woning of gebouw.	x	
Schoonhouden en vervangen van filters en roosters binnen de woning.		x
Schoonhouden standleiding.	x	

O

Ongedierte

Bestrijden van ongedierte inclusief muizen.		x
Informatie over het bestrijden van ongedierte bij de Milieudienst.		x
Bestrijden van houtworm, wespen en kakkerlakken.	x	

Ontstoppen

Geen deelnemer ontstoppingsfonds: riolering gehele woning tot aan aansluitpunt waarvan meerderen gebruikmaken.		x
Deelnemer ontstoppingsfonds:		
- verstopping tot en met sifon.		x
- verstopping riolering kunt u rechtstreeks melden bij het voor ons werkend ontstoppingsbedrijf (zie bijgevoegde kaart).	x	

P

Paden

Schoonhouden van paden die bij de woning horen.		x
---	--	----------

Kijk ook bij bestrating.

Parket of laminaat

Het leggen van parket of laminaat wordt in vertrekken die boven woonen slaapruidten van andere woningen liggen door Tiwos niet toegestaan vanwege de geluidsoverlast.

Reparaties.		x
-------------	--	----------

	Tiwos	Huurder
Plafonds Texen van plafonds.		x
<i>Kijk ook bij stucwerk of spuitwerk.</i>		
Planchet Dit is het plaatje onder de spiegel boven de wastafel. Repareren.		x
Poorten Repareren en vervangen.	x	
<i>Kijk ook bij erfafscheiding.</i>		
Portieken Schoonmaken als dat niet is opgenomen in de servicekosten.		x
R		
Radiator Schilderen.		x
<i>Kijk ook bij centrale verwarming.</i>		
Ramen Schilderen van ramen binnen.		x
Schilderen van ramen buiten.	x	
Herstellen van ramen na uitwaaien (behalve als het onder de verzekering stormschade valt).		x
Herstellen of vervangen van ramen bij houtrot of normale slijtage.	x	
<i>Kijk ook bij hang- en sluitwerk en bij ruiten.</i>		
Regenpijp Ontstoppen bij een eengezinswoning (zie ontstoppen). Ontstoppen bij meergezinswoningen. Repareren regenpijp.		x
	x	
	x	
Riolering Repareren bij verzakking en vervangen bij slijtage. Schoonhouden en ontstoppen van rioolleidingen en putten bij eengezinswoningen. Indien deelnemer ontstoppingsfonds.	x	
		x
<i>Kijk ook bij ontstoppen.</i>	x	

Ruiten

Het vervangen van gebroken ruiten binnen en buiten.
Bij deelname aan glasfonds.

Tiwo's **Huurder**

x
x

U kunt als u aangesloten bent bij het glasfonds uw glasbreuk direct melden bij onze glasverzekering.
(zie bijgevoegde wijkwijzer).

S**Sausen**

Sausen en witten van plafonds en wanden in de woning.

x**Schakelaars**

Kijk bij electriciteit.

Scharnieren

Kijk bij hang- en sluitwerk.

Schilderen

Schilderen buitenmetselwerk door huurder
aangebracht.

x

Schilderen binnen de woning en in de berging.
Schilderen aan de buitenzijde.

x**x**

Schilderen van gemeenschappelijke ruimten,
uitgezonderd bergingen.

x

Schilderen van de algemene ruimten.

x**Schoonhouden**

Schoonhouden van algemene ruimten en
gemeenschappelijke ruimten als dat niet is opgenomen
in de servicekosten.

x**Schoorstenen**

Het vegen van schoorstenen, als regel eenmaal per
jaar.

x**Schotelantenne**

Het plaatsen van een schotelantenne is toegestaan
onder bepaalde voorwaarden. Neem hierover contact
op met de wijkopzichter.

Onderhoud schotelantenne van huurder.

x

Schuren en bergingen

Reparaties aan schuren en bergingen die de huurder zelf heeft geplaatst.

Repareren van vloeren in schuur of berging.

Repareren en vervangen van het dak van een schuur of berging.

Buitenschilderwerk van een schuur of berging.

Binnenschilderwerk van een schuur of berging.

Tiwos Huurder

	x
x	
x	
x	
	x

Kijk ook bij hang- en sluitwerk, deuren, kozijnen en ramen.

Schuttingen

Kijk bij erfafscheiding.

Sifon

Schoonhouden, ontstoppen en herstellen van de sifon (zwanehals) onder de wastafel, het aanrecht, douche en lavet.

x

Sleutels

Het laten maken van nieuwe sleutel(s) na het zoekraken of beschadigen.

x

Sleutels van het sluitplan (Multilock) kunnen bij Tiwos gekocht worden met een geldig legitimatiebewijs. Bij verlies van een Multilock-sleutel wordt € 45,00 kosten in rekening gebracht.

Sloten binnen

Smeren, onderhouden en repareren van sloten van deuren in de woning en bijbehorende berging (cilindersloten behandelen met grafiet).

Vervangen van sloten binnen indien versleten.

x

x

Sloten buiten

Onderhouden en repareren van sloten van buitendeuren en ramen.

x

Spiegels

Vervangen van spiegels na beschadiging of verwerking.

x

Repareren of vervangen van het plaatje onder de spiegel boven de wastafel (planchet).

x

Spuitwerk

Repareren als het spuitwerk loskomt van zijn ondergrond.

Repareren van het spuitwerk dat beschadigd is door zelfwerkzaamheid.

Tiwos **Huurder****x****x****Stopcontacten**

Kijk bij electriciteit.

Stortbak

Onderhouden van de stortbak van de w.c., repareren en vervangen van onderdelen zoals vlotter, vlotterkraan en rubber van de trekpijp.

x**Stucwerk**

Herstellen van het stucwerk (stucadoorswerk) als het loskomt van zijn ondergrond.

Herstellen van het stucwerk dat beschadigd is door zelfwerkzaamheid.

x**x****T****Tegelvloer**

Het leggen van tegelvloeren wordt in vertrekken die boven woon- en slaapruidten van andere woningen liggen door Tiwos niet toegestaan vanwege de geluidsoverlast.

Reparaties.

x**Telefoonaansluiting**

Aansluiting en storingen melden bij KPN.

x**Terrassen**

Onderhouden van bij de woning horende terrassen. Repareren van bij de woning horende terrassen en looppaden.

x

Repareren van de door de huurder aangebrachte bestrating.

x**Tochtstrippen**

Onderhouden van tochtstrippen.

x

Vervangen van tochtstrippen.

x

	Tiwo's	Huurder
Trappen		
Onderhouden van trappen en uitvoeren van kleine reparaties zoals het vastzetten in de muur van een loszittende leuning.		x
Repareren van trapliften.	x	
Schoonhouden van trappen in algemene en gemeenschappelijke ruimten als dat niet is opgenomen in de servicekosten.		x
Tuinen		
Aanleggen en onderhouden van tuinen.		x
<i>Kijk ook bij bomen en struiken.</i>		
V		
Vensterbank		
Schoonhouden.		x
Repareren.	x	
Ventilatie		
Schoonhouden en vegen van ventilatiekanalen.		x
Schoonhouden en vervangen van filters en roosters binnen de woning.		x
Repareren van mechanische ventilatie.	x	
Verwijderen vogelnest	x	
Ventilatie-roosters		
Schoonhouden, open houden en vervangen van roosters binnen de woning.		x
Vervangen van schuifventilatie-roosters in buitenkozijnen.	x	
Verlichting		
<i>Kijk bij electriciteit.</i>		
Vlizo-trap		
Smeren en klein onderhoud aan de vlizo-trap.		x
Repareren en vervangen van de vlizo-trap.	x	
Vloeren		
Repareren van de vloerconstructie en de afwerkvloer.	x	
Vuilstortkoker		
Repareren van de vuilstortkoker.	x	
Ontstoppen en reinigen (incl. containers).	x	

W	Tiwo's	Huurder
Warmtemeter Informatie vragen en storing melden bij ESSENT.		x
Wastafel Schoonhouden, repareren en vasthangen (als de ondergrond goed is). Repareren en vervangen van het planchet onder de spiegel. Vervangen van plugstoppen.		x x x
Waterleiding Voorkomen van bevrozing. Repareren na bevrozing. Lekkages.		x x
W.C. Onderhouden en vernieuwen van de - closetbril/deksel. - manchet (rioolaansluiting), sok (valpijpaansluiting). Vastzetten van de closetpot (als de ondergrond goed is).	x	x x
<i>Kijk ook bij stortbak.</i>		
Z		
Zeepbakje Herstellen en vervangen van het zeepbakje.		x
Zonwering Buitenzonwering bij hoogbouw en gestucadoorde gevels mag alleen worden aangebracht met voorafgaande toestemming van Tiwo's Reparaties.		x
Zwam Bestrijden van zwam.	x	
Zwanehals Schoonhouden en ontstoppen van de zwanehals (sifon)onder wastafels, aanrecht, douche en lavet. Vervangen van de sifon. <i>Kijk ook bij sifon.</i>	x	x