



Onderhoud in mijn Domein

Wegwijs via het Onderhoud ABC

Wegwijs via het Onderhoud ABC

Wie zorgt voor het onderhoud aan uw woning?

Wij vinden het belangrijk dat u prettig woont in een goed onderhouden woning. Domein en u als huurder zijn beiden verantwoordelijk voor dit onderhoud. Maar wie is nu precies verantwoordelijk voor welk deel van het onderhoud? In deze brochure leest u het antwoord.

Onderhoud voor Domein

Veel grote woonzorgen, zoals buitenschilderwerk, vervangen van kozijnen en daken en reparaties aan deze onderdelen voeren wij voor u uit. Iedere huurder van Domein heeft daar recht op.

Onderhoud voor de huurder

Kleine herstelwerkzaamheden zoals het smeren en vastzetten van hang- en sluitwerk en het verhelpen van klemmende binnendeuren behoren tot het onderhoud dat de huurders zelf moeten doen. Maar, wij kunnen u ook helpen. Daarvoor hebben wij het Onderhoudsabonnement in het leven geroepen.

Voor alle huurders?

Voor huurders die vóór 1 januari 2010 al een huurovereenkomst hebben met Domein, geldt dat het Onderhoudsabonnement reeds onderdeel uitmaakt van de huurprijs. U neemt in dat geval automatisch en verplicht deel aan het abonnement. U heeft daarmee recht op ondersteuning bij het onderhoud dat bij het abonnement hoort. Indien u een huurovereenkomst met Domein heeft vanaf 1 januari 2010 kunt u kiezen of u wilt deelnemen aan het abonnement. U betaalt hiervoor een kleine maandelijkse vergoeding.

Welke werkzaamheden zijn voor Domein en welke voor de huurder?

In dit Onderhoud ABC vindt u per letter van het alfabet de meest voorkomende onderhoudsactiviteiten. In de kolom naast de onderhoudsactiviteit is aangegeven wie verantwoordelijk is voor het onderhoud en de kosten daarvan. De verantwoordelijkheden in de kolommen Domein en huurder spreken voor zich. De activiteiten van de kolom Onderhoudsabonnement zijn voor verantwoordelijkheid en rekening van Domein als u deelneemt aan het Onderhoudsabonnement of een huurcontract heeft afgesloten voor 1 januari 2010. Als u niet deelneemt aan het abonnement, dan zijn de betreffende activiteiten voor uw eigen verantwoording en rekening.





Zelf Aangebrachte Veranderingen zelf onderhouden?

Het onderhoud van de veranderingen die u zelf in uw woning heeft aangebracht, komt voor uw eigen rekening. Dit onderhoud wordt ook niet met het Onderhoudsabonnement gedekt. Voor meer informatie over Zelf Aangebrachte Veranderingen kunt u terecht op www.domein-wonen.nl of bij onze Klantenadviseurs.

Onderhoudsabonnement afsluiten

Als u vanaf 1 januari 2010 een huurovereenkomst met Domein heeft, dan kunt u kiezen voor een Onderhoudsabonnement.

Hoe sluit ik een Onderhoudsabonnement af?

U kunt het abonnement op verschillende momenten afsluiten, te weten:

- Bij het afsluiten van de huurovereenkomst.
U betaalt alleen de maandelijks kosten voor het abonnement.
- Gedurende de looptijd van uw huurovereenkomst.
U kunt zich bij onze Klantenadviseurs aanmelden voor het Onderhoudsabonnement. U betaalt dan € 20,- entreegeld + de maandelijks kosten voor het abonnement.

In beide gevallen tekent u een overeenkomst voor het Onderhoudsabonnement. Indien de getekende overeenkomst voor de 15e van de maand binnen is, gaat het abonnement in op de 1e van de volgende maand.

Wat kost het Onderhoudsabonnement?

In 2010 betaalt u per maand € 5,- (incl. btw) voor het Onderhoudsabonnement. Domein wil de kosten van het abonnement zo laag mogelijk maar wel reëel houden. Indien door een stijging van de kosten het abonnementstarief noodzakelijk omhoog moet, zal dit tijdig gecommuniceerd worden.

Hoe zeg ik het Onderhoudsabonnement op?

U kunt Domein schriftelijk of per e-mail laten weten het Onderhoudsabonnement op te willen zeggen. Als uw opzegging voor de 15e van de maand bij Domein is verwerkt, wordt uw abonnement de 1e van de volgende maand beëindigd. U mailt naar woonservice@domein-wonen.nl voor het opzeggen van het abonnement.

Eigen schuld

Als de benodigde reparatie het gevolg is van eigen schuld of grove nalatigheid, dan dient de huurder zelf de kosten van herstel of vervanging te betalen.

Meer informatie

Meer informatie over het Onderhoudsabonnement of de actuele tarieven van het Onderhoudsabonnement kunt u nalezen op www.domein-wonen.nl of opvragen bij onze Klantenadviseurs, telefoon 040 - 29 68 222.

Onderhoudsactiviteit	Domein	Huurder	Onderhouds-abonnement*
A Aanrecht -> zie Keuken			
Achterpad			
onderhouden, schoonhouden en onkruidvrij houden van het bij het gehuurde liggende achter- en/of zijpad		•	
repareren of vervangen van bestrating in achter- en/of zijpaden	•		
Afzuigkap -> zie Keuken			
Afvoer -> zie Riolering			
B Balkon, balustrade			
reparaties aan balkon of balkonhekwerk	•		
schoonhouden van balkon, balkongoten en afvoerputjes		•	
Behangen			
behangen, behang verwijderen, kleine beschadigingen aan wand herstellen		•	
Berging			
onderhoud en reparatie aan berging of schuurtje dat eigendom is van Domein	•		
Bestrating			
ophogen, repareren en vervangen van oprit, tuinpaden en terras		•	
bestrating achterpad -> zie Achterpad			
Beugels -> zie Wandbeugels			
Boiler			
onderhoud en reparatie van boiler behorende tot het gehuurde	•		
Brievenbus			
gangbaar houden en repareren van de brievenbus in de voordeur van de woning		•	•
gangbaar houden en repareren van de brievenbus in portieken en in gemeenschappelijke ruimten	•		
vervangen van brievenbussen	•		
Bomen en struiken -> zie Tuin			
C Centrale Verwarming (CV)			
ontluchten en bijvullen van de verwarmingsinstallatie		•	•

* Dit geldt ook voor huurders die een huurovereenkomst hebben afgesloten vóór 1 januari 2010.

Onderhoudsactiviteit	Domein	Huurder	Onderhouds-abonnement*
vervangen van vulslangen, wartels en sleutels behorende bij CV en radiatoren in geval van slijtage	•		
vervangen van vulslangen, wartels en sleutels behorende bij CV en radiatoren in geval van verlies		•	
onderhoud, reparatie en vervangen van de CV installatie	•		
Closetrolhouder -> zie Sanitair			

D Daken (pannen, plat dak)			
onderhoud en reparatie aan dakconstructies en dakbedekking	•		
Dakgoten en hemelwaterafvoeren			
ontstoppen van hemelwaterafvoer en schoonmaken van de dakgoten (zie de uitleg bij "Goten" op pag.10)			
reparatie van dakgoot en hemelwaterafvoer	•		
Dakramen			
onderhoud en reparatie aan dakramen	•		
Deuren			
verhelpen van klemmende binnendeuren		•	•
verhelpen van klemmende buitendeuren en garagedeuren	•		
Deuropener en dranger			
onderhoud, reparatie en vervanging aan deuropener/dranger in gemeenschappelijke ruimten (bij appartementen)	•		
Deurbel			
vernieuwen van de bedrukker bij de voordeur van de woning		•	•
vernieuwen van de trafo/belinstallatie in de woning		•	•
onderhoud en reparatie aan gemeenschappelijk deurbellentableau, huistelefoon, intercominstallatie, videofoon en elektrische deuropener	•		
Douche -> zie Sanitair			
Douchezitje			
repareren en vervangen van douchezitje aangebracht binnen de Opplusregeling	•		
E Elektra			
vervangen van stoppen, zekeringen en omzetten van aardlekschakelaars		•	
vervanging groepenkast	•		
onderhoud van bedrading en aarding	•		

* Dit geldt ook voor huurders die een huurovereenkomst hebben afgesloten vóór 1 januari 2010.

Onderhoudsactiviteit	Domein	Huurder	Onderhouds-abonnement*
vastzetten en of vervangen van kabel- en computeraansluitingen en van eigen datanetwerken		•	
vastzetten of vervangen (van onderdelen) ter reparatie van wandcontactdozen en elektrische schakelaars		•	•
F Filters			
schoonmaken en vervangen van filters afzuigkap		•	
onderhoud, reparatie en vervangen van de filters van het Warmte Terugwin Systeem	•		
G Gevel			
herstel van metsel- en voegwerk en andersoortige gevelementen	•		
Glas			
vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten en spiegels binnen en buiten (zie de uitleg bij "Glas" op pag.10)			
Goten -> zie Dakgoten			
H Hang- en sluitwerk			
smeren en vastzetten van hang- en sluitwerk van ramen en deuren aan de buitenkant van de woning en van berging, garage en tuinpoort. Let op! Dit geldt niet voor Zelf Aangebrachte Veranderingen.		•	•
vervangen van hang- en sluitwerk van ramen en deuren aan de buitenkant van de woning en van berging, garage en tuinpoort	•		
smeren, vastzetten of vervangen van onderdelen ter reparatie van hang- en sluitwerk in de woning		•	•
Huisnummerplaatje			
vastzetten van het huisnummerplaatje en vervanging in geval van vervaging		•	•
I Inbouwapparatuur -> zie Keuken			
K Kabels			
storingen aan kabels en aansluitdoos van radio of televisie		•	
Kasten			
herstellen/onderhouden van (ingebouwde) kasten en kastwanden		•	
Keuken			
herstellen/vernieuwen van keukenblokken en/of hangkastjes en keukenladen ten gevolge van normale slijtage of veroudering	•		

* Dit geldt ook voor huurders die een huurovereenkomst hebben afgesloten vóór 1 januari 2010.

Onderhoudsactiviteit	Domein	Huurder	Onderhouds-abonnement*
vernieuwen van gebroken of beschadigde aanrechtbladen ten gevolge van normale slijtage of veroudering	•		
stellen of smeren van de scharnieren, ladegeleiders en sluitingen van deurtjes en laden van de keuken		•	•
aanschaf, onderhoud en vervanging van inbouwapparatuur		•	
aanschaf, onderhoud en vervanging van afzuigkappen		•	
Kozijnen			
herstellen/vernieuwen van buitenkozijnen, deuren en ramen	•		
Kranen			
vervangen van onderdelen ter reparatie van kranen		•	•
vervangen van kranen	•		
L Lampen -> zie Verlichting			
Leidingen			
treffen van voorzieningen aan waterleidingen en installaties bij vriezend weer		•	
Liften			
onderhoud, reparatie, keuringen, kosten inzake liftstoringen	•		
O Ongediertebestrijding			
bestrijden en verdelgen van: muizen, vlooiën, mieren, wespen, muggen, wandluizen, ovenvisjes, zilversjes, kakkerlakken e.o. in de woning. Opmerking: het kan voorkomen dat bestrijding bij meerdere woningen tegelijk nodig is. Domein coördineert dit dan en de kosten worden verdeeld over de huurders van de betreffende woningen.		•	
bestrijden en verdelgen van ongedierte dat de constructie van de woning ernstig aantast (houtworm, boktor, faraomier e.d.)	•		
Ontstopping -> zie Riolering			
P Plinten			
vastzetten van plinten		•	
R Riolering			
ontstoppen van closetpotten, lavet, vaste wastafels, gootstenen, bad- en doucheafvoeren, afvoerleidingen en afvoerputten in de woning (zie de uitleg bij "Riool" op pag.10)	•		
ontstoppen van afvoer en riolering van de eigen woning tot aan het gemeenteriool (zie de uitleg bij "Riool" op pag.10)	•		

* Dit geldt ook voor huurders die een huurovereenkomst hebben afgesloten vóór 1 januari 2010.

Onderhoudsactiviteit	Domein	Huurder	Onderhouds-abonnement*
ontstoppen van gemeenschappelijke standleidingen tot aan het gemeenteriool (zie de uitleg bij "Riool" op pag.10)	•		
reparaties en onderhoud aan riolering, hemelwaterafvoer en standleidingen bij appartementen tot aan het gemeenteriool (zie de uitleg bij "Riool" op pag.10)	•		
schoonmaken van sifons, afvoerputjes en gootsteen		•	
Rookmelder			
vervangen van de batterij van de rookmelder		•	
vervangen van de rookmelder die door Domein geplaatst is	•		
Roosters			
repareren en vervangen van de roosters op de luchtkanalen in de woning (meestal in toilet, badkamer en keuken)	•		
repareren en vervangen van de ventielen (roosters) van het Warmte Terugwin Systeem of mechanische ventilatie	•		
schoonmaken van de roosters en/of ventielen van de ventilatie in de woning		•	
repareren en vervangen van roosterkoordjes		•	
S Sanitair			
vastzetten van wastafel, fonteintje, stortbak, toiletpot en toiletbril		•	•
vastzetten en vernieuwen van spiegel, planchet en closetrolhouder		•	•
herstellen of vervangen van de ketting en stop in de spoelbak/wastafel		•	•
repareren van de vlotter in de stortbak (reservoir), trekker of drukknop en hoekstopkraan		•	•
vastzetten of vernieuwen van de douchegarnituur (doucheslang, douchekop, koppelstuk en ophanghaak/glijstang)		•	•
vervangen van deksel/rooster doucheafvoer		•	•
reparatie van lekkage van douchebak	•		
vervangen van closetpotten, wastafels bij normale slijtage	•		
reparatie of vervangen sifon	•		
Schilderwerk			
witten, sauzen, schilderen en behangen binnenshuis		•	
schilderen van de buitenkant van de woning	•		
Schoorsteen			
eenmaal per jaar vegen van schoorstenen		•	
Sleutels en keycards			
vervangen van sleutels of keycard als gevolg van normale slijtage		•	•
vervangen van sleutel of keycard als gevolg van verlies		•	

* Dit geldt ook voor huurders die een huurovereenkomst hebben afgesloten vóór 1 januari 2010.

Onderhoudsactiviteit	Domein	Huurder	Onderhouds-abonnement*
T Tegelwerk			
herstellen en vernieuwen van voegen en kitwerk	•		
Telefoon			
vastzetten van de wandcontactdoos voor de telefoonaansluiting		•	•
Thermostaat			
reparaties en verhelpen van storingen (met uitzondering van storingen als gevolg van het niet meer waterpas hangen van de thermostaat)	•		
Trapleuning			
vastzetten van trapleuningen		•	•
Tuin			
onderhouden en repareren van de tot het gehuurde behorende tuin, bestrating, erfafscheiding en erfafsluiting (tuinpoort)		•	
onderhoud van bomen die zich in de tuin van het gehuurde bevinden		•	
V Vensterbanken			
vervangings van vensterbanken bij normale slijtage	•		
Verlichting			
reparatie en vervangen van armaturen en lampen in portieken, galerijen, gemeenschappelijke ruimten en achterpaden en armaturen aangebracht ten behoeve van politiekeurmerk	•		
reparatie en vervangen van armaturen aangebracht ten behoeve van politiekeurmerk aan de gevel van de woning	•		
vervangen van buitenlamp in armatuur aangebracht ten behoeve van politiekeurmerk aan de gevel van de woning		•	
vervangen van armaturen en lampen in de woning		•	
Vlizotrap			
vervangen van de vlizotrap bij slijtage	•		
onderhouden van de vlizotrap, scharnieren smeren e.d.		•	•
Vloeren			
aanbrengen en onderhouden van vloerbedekking		•	
W Wandbeugels			
vernieuwen van wandbeugels aangebracht binnen de Opplusregeling in geval van slijtage	•		
Z Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)			
veranderingen aangebracht door de huurder		•	

* Dit geldt ook voor huurders die een huurovereenkomst hebben afgesloten vóór 1 januari 2010.

Hoe zit het nu precies met:

Riool

Het schoonhouden en ontstoppen van het riool behoort tot de kleine herstelwerkzaamheden die voor rekening zijn van de huurder. Domein heeft ervoor gekozen om deze werkzaamheden collectief te organiseren. Iedere huurder neemt verplicht deel aan het zogeheten Riolfonds. Hierdoor kunnen reparaties en verstoppingen bij Domein gemeld worden.

Huurders die een huurovereenkomst hebben afgesloten vóór 1 januari 2010 nemen gratis deel aan het Riolfonds. Huurders die een huurovereenkomst hebben afgesloten ná 1 januari 2010 betalen voor het Riolfonds een kleine bijdrage via de servicekosten.

Goten

Het schoonhouden en ontstoppen van goten en hemelwaterafvoer is, evenals het riool, collectief georganiseerd in het Gotenfonds, waar huurders verplicht aan deelnemen. Daar waar goten zijn, zorgt Domein voor het onderhoud. Verstoppingen in goten en hemelwaterafvoeren kunt u dus melden bij Domein. Uitzonderingen hierop zijn goten aan woonwagens en éénlaagse woningen waar huurders zelf gemakkelijk bij kunnen. Deze moeten door de bewoners zelf worden schoongehouden. Huurders die een huurovereenkomst hebben afgesloten vóór 1 januari 2010 nemen gratis deel aan het Gotenfonds. Huurders die een huurovereenkomst hebben afgesloten ná 1 januari 2010 betalen voor het Gotenfonds een kleine bijdrage via de servicekosten.

Bewoners van appartementen waar de goten niet bereikbaar zijn voor de huurder betalen niet mee aan het Gotenfonds. De kosten voor het onderhoud aan deze goten zijn volledig voor Domein.

Glas

Het Glasfonds is een collectieve verzekering en neemt voor een kleine maandelijkse bijdrage een verplichting van u over. De kosten voor het repareren en vervangen van kapot glas in en aan de woning komen eigenlijk voor uw rekening. Als lid van het Glasfonds kunt u ruitbreuk in en om huis melden bij Domein en in de meeste gevallen kosteloos laten repareren.

Zodra u als nieuwe huurder een woning gaat huren bij Domein, wordt u automatisch lid van het Glasfonds. Huurt u reeds een woning bij ons, maar bent u nog geen lid, dan kunt u zich bij ons aanmelden mits er op dat moment geen glasbreuk of glasschade is.

Voor meer informatie over het Riool-, Goten-, of Glasfonds kunt u contact opnemen met onze Klantenadviseurs, telefoon 040 - 29 68 222.

Melden van reparatieverzoeken

Voor het melden van reparatieverzoeken kunt u tussen 8.30 en 17.00 uur bellen met de Onderhoudservicelijn. Alleen voor zéér dringende storingen kunt u ook na 17.00 uur bellen. Woont u in Eindhoven, dan belt u 040 - 29 68 240. Woont u in Best of Son en Breugel, dan belt u 0499 - 397 603.



De volgende storingen kunt u rechtstreeks bij de leverancier melden:

Rioolontstopping

Verstopping van de riolering en verstopping of lekkage van hemelwaterafvoeren en goten kunt u 24 uur per dag melden bij COR Coppelmans Ontstoppingen & Reinigingen: 040 - 28 36 043.

Glasbreuk

Indien u deelneemt aan het Glasfonds kunt u 24 uur per dag glasschade melden bij Swinkels Glas: 040 - 24 40 647.

Storing aan CV installatie

Storing aan de CV installatie kunt u rechtstreeks melden bij onze installateur. Woont u in Best of Eindhoven-Zuid, dan belt u met Sankomij: 040 - 25 34 890. Woont u in Eindhoven-Noord of in Son en Breugel, dan belt u met AEK: 040 - 25 22 625.

Domein

Boschdijk 7-13
Eindhoven
T 040 - 29 68 222
E info@domein-wonen.nl
I www.domein-wonen.nl

Nazarethstraat 173
Best (in Bestwijzer)
T 0499 - 375 153
E info@domein-wonen.nl
I www.domein-wonen.nl

17 Septemberplein 59c
Son en Breugel (in Woonzorgcentrale)
T 0499 - 490 517
E info@domein-wonen.nl
I www.domein-wonen.nl