



Onderhoud van A tot Z



*Onderhoudscontract of
rekening (ver)huurder?*



*Onderhoudscontract of
rekening (ver)huurder?*

Onderhoud van A tot Z

Inhoudsopgave



	pagina
Voorwoord	4
Wie zal dat betalen?	6
• <i>Instandhoudings- versus verzorgingsplicht</i>	7
• <i>Onderhoudscontract:</i>	
<i>huurdersonderhoud tegen een vast bedrag</i>	7
• <i>Huurovereenkomst</i>	8
• <i>Wat behoort tot het onderhoudscontract?</i>	8
• <i>Het afsluiten van een onderhoudscontract</i>	9
• <i>Het opzeggen van het contract</i>	9
• <i>Klachtmelding en uitvoering van werkzaamheden</i>	9
Onderhoud van A tot Z: een alfabetisch overzicht	10
• <i>Beschadiging...</i>	
<i>...en afschrijving</i>	11
• <i>Aanvaarding van de woning</i>	13
• <i>Hoe gebruikt u de trefwoordenlijst</i>	13
• <i>Alfabetische trefwoordenlijst</i>	14

Voorwoord



Woningen moeten onderhouden worden. Daar hebben zowel u als huurder en wij als verhuurder belang bij. Volgens de wet hebben huurder en verhuurder beiden verplichtingen als het gaat om het onderhoud van de woning. De bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek en het Huurrecht waarin die verplichtingen zijn weergegeven, zijn echter niet makkelijk toegankelijk. Vandaar deze brochure waarin een vertaalslag van die wettelijke bepalingen is gemaakt.

In deze brochure wordt uitgelegd welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden de woningbouwvereniging aan uw woning verricht, en welke u zelf moet uitvoeren. Wanneer u echter een onderhoudscontract afsluit kan een groot deel van deze werkzaamheden door de woningbouwvereniging worden overgenomen.

Tenslotte is het belangrijk op te merken dat voor de onderhouds- en reparatiewerkzaamheden, die **niet** in deze brochure staan vermeld, geldt dat herstel en kosten ervan geheel voor rekening van de woningbouwvereniging komen.

Wie zal dat betalen?



***Instandhoudings-
versus
verzorgingsplicht***

De woningbouwvereniging heeft verplichtingen als het gaat om het onderhoud van de woning. Om ervoor zorg te dragen dat de woningen in goede staat blijven en u normaal gebruik van uw woning kunt maken betekent dit dat de woningbouwvereniging alle onderhouds- en reparatiewerkzaamheden moet verrichten; vanzelfsprekend met uitzondering van dié zaken die op grond van wettelijke bepalingen en de Algemene Huurvoorwaarden voor rekening van de huurder komen.

Als huurder heeft u de plicht om de woning en de daarbij behorende gemeenschappelijke ruimten te verzorgen als een goed huurder. Daaronder valt niet alleen het witten van de plafonds en het behangen van de muren, maar ook het uitvoeren van kleine reparaties aan bijvoorbeeld lichtschakelaars en raam- en deurkrukken. En verder bent u natuurlijk verantwoordelijk voor het (laten) repareren van die zaken die door uw eigen schuld kapot zijn gegaan. In beide gevallen dient u dit tijdig en vakkundig te (laten) repareren.

***Onderhoudscontract:
huurdersonderhoud
tegen een vast bedrag***

Het zelf (laten) uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden kost veel geld. Immers, veelal is de aanschaf van duur gereedschap noodzakelijk. En wanneer een bepaalde deskundigheid is vereist moet een gespecialiseerd bedrijf worden ingeschakeld. Daarbij komen dan nog eens materiaal- en voorrijkosten. Hierdoor kan het bedrag behoorlijk oplopen.

De woningbouwvereniging biedt u nu echter de mogelijkheid een deel van deze werkzaamheden door de woningbouwvereniging te laten verrichten. Dit kan door afsluiting van een onderhoudscontract.

U betaalt buiten het contract niets extra's: geen voorrijkosten, geen uurprijzen, geen materiaalkosten. Kortom, met een onderhoudscontract van de woningbouwvereniging weet u waar u aan toe bent!

Huurovereenkomst Het onderhoudscontract zal een onderdeel gaan vormen van de huurovereenkomst. Dit houdt o.a. in dat het onderhoudscontract niet voortijdig kan worden beëindigd, maar pas bij beëindiging van de huurovereenkomst.

Wat behoort tot het onderhoudscontract? Voordat u besluit om het onderhoudscontract af te sluiten wilt u natuurlijk weten welke onderhoudswerkzaamheden in principe tot dit onderhoudscontract behoren.

In de alfabetische trefwoordenlijst achterin dit boekje treft u al deze werkzaamheden aan; twee belangrijke onderdelen zijn hieronder alvast vermeld.

- Het schoonmaken van de c.v.-ketel en het onderhoud aan en/of de vervanging van vulslangen, moeren, kranen en sleutels (voor huurders die thans via de servicekosten een bijdrage betalen voor het schoonmaken van de c.v.-ketel, vervalt deze bijdrage bij deelname aan het onderhoudscontract).
- Onderhoud, reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk van de deuren en ramen in de woning alsmede de berging, behorende bij de woning.

Het afsluiten van een onderhoudscontract

Deelname aan het onderhoudscontract is mogelijk vanaf 1 januari 2000. U betaalt hiervoor een gering bedrag per maand. Dit bedrag wordt gelijktijdig met de maandelijks te betalen huur geïnd. Op de huurspecificatie die u eenmaal per jaar ontvangt, kunt u het betreffende bedrag terugvinden bij de service-kosten.

Voor nieuwe huurders geldt dat het onderhoudscontract ingaat bij aanvang van de verhuur.

Maakt u nog geen gebruik van het contract en heeft u wel belangstelling, dan kunt u zich telefonisch aanmelden. Na uw aanmelding zal er eerst door de opzichter een onderhoudsinspectie worden uitgevoerd. Mocht er achterstallig onderhoud zijn dat onder het onderhoudscontract valt dan zal dit onderhoud eerst, voor uw rekening, moeten worden uitgevoerd. Daarna kan het onderhoudscontract ingaan per de eerste van de volgende maand.

Het opzeggen van het contract

Het onderhoudscontract wordt bij huuropzegging automatisch beëindigd.

Klachtmelding en uitvoering van werkzaamheden

De klachtmelding en de wijze van herstel van de werkzaamheden die onder het onderhoudscontract vallen, vinden op de gebruikelijke wijze plaats. U kunt het euvel telefonisch of schriftelijk, met behulp van een reparatieverzoek, kenbaar maken. De woningbouwvereniging zorgt er dan voor dat de benodigde werkzaamheden worden uitgevoerd.

Onderhoud van A tot Z: een alfabetisch overzicht

In het voorwoord is al aangegeven dat zowel de huurder als de verhuurder bepaalde verplichtingen heeft ten aanzien van het onderhoud. Aan de hand van de in deze bijlage opgenomen trefwoordenlijst kunt u lezen voor wie welk onderdeel van de woning onderhoudsplichtig is. Voor alle niet nader genoemde onderhoudszaken neemt de corporatie de kosten voor haar rekening. Het is hierbij wel goed te weten dat hierbij de volgende richtlijnen worden gehanteerd.

Beschadiging... Wanneer zich in, om of aan de woning een defect voordoet, is het van belang de oorzaak hiervan vast te stellen. Is het defect het gevolg van beschadiging of vernieling door schuld van u danwel van huisgenoten of bezoekers? Dan zijn de betreffende herstelkosten voor u!

...en afschrijving Op een aantal onderdelen in uw woning hanteert de woningbouwvereniging, met betrekking tot het onderhoud ervan, afschrijvingstermijnen; deze termijnen zijn van toepassing op wastafels, buitendeursloten, toilet-potten, keukenblokken, stortbakken en keukenkastjes. Deze methode wordt toegepast, wanneer in geval van beschadiging door eigen schuld de kosten voor uw rekening komen.

In deze gevallen zal de woningbouwvereniging dus een gedeelte van de herstelkosten in rekening van de huurder brengen. Met andere woorden: het is dus mogelijk dat u in bepaalde gevallen minder hoeft te betalen! In dit kader is het belangrijk op te merken dat het vaststellen van termijnen en percentages tot de verantwoordelijkheid van de woningbouwvereniging behoort.

De afschrijvingspercentages, gerelateerd aan de termijnen zijn hierna schematisch weergegeven.

Onderwerp	Afschrijvingspercentage (in % gerelateerd aan termijnen in jaren)				
	0-5 jaar	6-10 jaar	11-15 jaar	16-20 jaar	21-25 jaar
Wastafels, fonteinen, toiletpotten	0%	20%	40%	60%	80%
Buitendeursloten	0%	25%	50%	75%	
Stortbakken, keukenblokken	0%	25%	50%	75%	

Hoe werkt het een en ander in de praktijk?

Stel, u laat iets in de wastafel vallen waardoor er een stuk porcelein afbreekt. Het is in dit geval duidelijk dat de schade door uw schuld is ontstaan waardoor u de herstelkosten moet betalen. Wanneer u bij ons een reparatieverzoek indient zal een medewerker van de woningbouwvereniging eerst nagaan wanneer de wastafel in uw woning is aangebracht. Blijkt de wastafel bijvoorbeeld 8 jaar oud te zijn, dan neemt de woningbouwvereniging volgens de tabel 20% van de herstelkosten voor haar rekening en moet u de overige 80% betalen. Bij een leeftijd van 16 jaar komt dus 40% van de herstelkosten voor uw rekening en betaalt de woningbouwvereniging de overige 60%.

Aanvaarding van de woning

De woning wordt in goede staat door ons aan u opgeleverd. De staat van onderhoud is ook vastgelegd in het zogeheten opnamerapport dat zowel door u als door ons is ondertekend.

Hoe gebruikt u de trefwoordenlijst?

Constaateert u tijdens uw bewoning onverhoopt toch gebreken die niet in het opnamerapport zijn vermeld? Dan kunt u deze binnen vier weken na ondertekening van het opnamerapport aan ons doorgeven. Wij zullen dan alsnog zorgdragen voor het herstel en de kosten voor onze rekening nemen.

In de trefwoordenlijst die op de volgende pagina begint vindt u in alfabetische volgorde een aantal onderdelen die in of aan uw woning voorkomen. Achter elk onderdeel wordt met behulp van een ■ aangegeven voor wiens rekening de onderhoudswerkzaamheden komen.

Een ■ onder huurder én onderhoudscontract betekent dus dat genoemd onderdeel voor rekening van de huurder is, maar door de woningbouwvereniging gerepareerd wordt omdat het onder het onderhoudscontract valt. Heeft u geen onderhoudscontract dan dient u dus zelf voor reparatie zorg te dragen.

Tevens dient u er rekening mee te houden dat al het hier eerder genoemde betrekking heeft op de standaard in de woning aanwezige onderdelen en niet op door u zelf aangebrachte voorzieningen.

	Woningbouw- vereniging	Huurder	Onderhouds- contract
Afvoer			
<ul style="list-style-type: none"> • Reparatie aan afvoer van wastafels, douche, gootsteen etc. • Schoonhouden • Ontstoppen 	■	■	■
Afzuigkap			
<ul style="list-style-type: none"> • Voor installatie is toestemming van de verhuurder nodig • Indien standaard aanwezig 	■	■	
Antenne			
<ul style="list-style-type: none"> • Deze mag slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de woningbouwvereniging • Onderhoud en verzekering 		■	
Aanpassingen/voorzieningen voor ouderen/gehandicapten aangebracht in het kader van de Wet Voorziening Gehandicapten (WVG)			
<ul style="list-style-type: none"> • Onderhoud, vervanging en verwijdering 		■	
Bel			
<ul style="list-style-type: none"> • Standaard 		■	■
Brandblusmiddelen			
<ul style="list-style-type: none"> • In de woning • In de gemeenschappelijke ruimten 	■	■	

	<i>Woningbouw- vereniging</i>	<i>Huurder</i>	<i>Onderhouds- contract</i>
Brievenbus			
• In eigen voordeur		■	■
• In de portieken en gemeenschappelijke ruimten	■		
Centrale verwarming individueel			
• Schoonmaken c.v.-ketel		■	■
• Bijvullen en ontluchten		■	
• Wachtdienst storingen		■	■
Centrale verwarming collectief			
• Onderhoud en bijvullen ketel	■		
• Ontluchten radiatoren		■	
Dak			
• Onderhoud en vervangen van dakbedekking, dakdoorvoeren, dakgoot en dakpannen als gevolg van normale slijtage of storm	■		
• Schoonhouden van de dakgoten		■	■
• Herstel van het dak als gevolg van werkzaamheden door of in opdracht van de huurder		■	
Deuren			
• Herstel bij houtrot of slijtage	■		
• Vervanging of herstel bij stormschade	■		
• Buitendeuren: onderhoud hang- en sluitwerk		■	■
• Binnendeuren: onderhoud hang- en sluitwerk		■	■
• Vervanging van glas (zie glas)			

	<i>Woningbouw- vereniging</i>	<i>Huurder</i>	<i>Onderhouds- contract</i>
Douche			
• Onderhoud en vernieuwen van accessoires		■	■
Electra/electriciteit			
• Vernieuwen van leidingen en groepenkast	■		
• Onderhouden en vervangen van schakelaars en wandcontactdozen		■	■
• Uitbreiden van bestaande elektrische installatie		■	
• Vervangen van lampen, zekeringen (stoppen)		■	
Gasinstallatie			
• Onderhoud en vernieuwen van leidingen en toebehoren	■		
Glas			
• Het vervangen van gebroken ruiten binnen		■	
• Het vervangen van gebroken ruiten buiten, indien glasverzekering bij woningbouwvereniging	■	■	
Gootsteen			
• Ontstoppen van de afvoer		■	■
• Herstellen c.q. vervangen	■		
• Schoonhouden		■	■
Hemelwaterafvoer			
• Herstellen c.q. vervangen	■		

	<i>Woningbouw- vereniging</i>	<i>Huurder</i>	<i>Onderhouds- contract</i>
Keuken			
• Onderhoud en herstel van het aanrecht- blok en -blad	■		
• Keukenkastjes ten gevolge van slijtage	■		
• Scharnieren, sluitingen en deurtjes bijstellen		■	■
• Ontstoppen van de afvoer		■	■
Kitvoegen			
• Onderhoud en herstel	■		
Kozijnen			
• Schilderwerk aan de buitenkant van buitenkozijnen en vervanging bij aan- tasting door houtrot	■		
• Schilderwerk van alle kozijnen binnen		■	
Kranen			
• Onderhoud van kranen en mengkranen (vervangen van leertjes e.d.)		■	■
• Vervanging van kranen ten gevolge van slijtage	■		
• In alle andere gevallen		■	
Mechanische ventilatie			
• Onderhoud, herstel of vervanging	■		
• Vervangen van roosters en filters		■	■

	<i>Woningbouw- vereniging</i>	<i>Huurder</i>	<i>Onderhouds- contract</i>
Paden			
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud, herstel, ophogen en vernieuwen van gemeenschappelijke paden die bij een complex behoren 	■		
Ramen			
<ul style="list-style-type: none"> Herstel c.q. vervangen na stormschade Onderhoud of vervanging bij houtrot Onderhoud van hang- en sluitwerk 	■ ■	■	■
Riolering			
<ul style="list-style-type: none"> Reparatie na verzakking of vervanging na slijtage Schoonhouden en ontstoppen van binnen- en buitenleidingen en putten 	■	■	■
Schilderwerk			
<ul style="list-style-type: none"> Schilderwerk in de woning/schuur Schilderwerk aan de buitengevel 		■	
Schoorstenen			
<ul style="list-style-type: none"> Het vegen van schoorstenen 		■	
Stucwerk			
<ul style="list-style-type: none"> Indien het stucwerk loskomt van de ondergrond Herstel na beschadiging door zelfwerkzaamheid 	■	■	
Telefoonaansluiting			
<ul style="list-style-type: none"> Onderhoud en vervanging 		■	

	<i>Woningbouw- vereniging</i>	<i>Huurder</i>	<i>Onderhouds- contract</i>
Tegels <ul style="list-style-type: none"> • Reparatie en vervanging van door huurder zelf aangebrachte tegels • Indien tegels loskomen van de ondergrond 	■	■	
Tochtstrippen <ul style="list-style-type: none"> • Onderhoud en vervanging 		■	■
Toilet/stortbak <ul style="list-style-type: none"> • Onderhoud en reparatie closetpot, sok, zitting en stortbak • Closetrolhouder 		■	■
Trappen/vlizotrapen <ul style="list-style-type: none"> • Onderhoud en vernieuwen van trappen, vlizotrapen en trapleuning als gevolg van slijtage bij normaal gebruik 	■		
Tuinen <ul style="list-style-type: none"> • Aanleg en onderhoud 		■	
Vensterbank <ul style="list-style-type: none"> • Herstel of vervanging van kromme houten vensterbanken (meer dan 5 cm krom) 	■		
Vloeren <ul style="list-style-type: none"> • Onderhoud • Beschadigingen 	■	■	

	<i>Woningbouw- vereniging</i>	<i>Huurder</i>	<i>Onderhouds- contract</i>
Wastafels			
<ul style="list-style-type: none">• Onderhoud en vervanging	■		
Waterleiding			
<ul style="list-style-type: none">• Onderhoud en vernieuwen van leidingen en toebehoren• Voorkomen van bevriezing• Herstel na bevriezing	■	■ ■	■



Hofcampweg 87
2241 KE Wassenaar

Telefoon (070) 511 93 35
Telefax (070) 514 05 79

www.wbv-willibrordus.nl