

Zorgeloos wonen



Zorgeloos wonen



Het onderhoudsabc...

De woning waarin u woont, moet worden onderhouden. Voor dat onderhoud zijn huurder en verhuurder samen verantwoordelijk.

Het was echter niet altijd even duidelijk wie nu wat moet doen. Deze brochure geeft u informatie over welk onderhoud voor uw rekening komt en welk onderhoud voor rekening van VechtHorst. U vindt in deze folder ook informatie over diverse fondsen.

Wie is verantwoordelijk voor wat?

Het Burgerlijk Wetboek en de huurovereenkomst tussen u en woonstichting VechtHorst bevatten regels op het gebied van onderhoud. Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen huurdersonderhoud en verhuurdersonderhoud en komt, kort samengevat, op het volgende neer:

- klein en dagelijks onderhoud van alle in de woning aanwezige voorzieningen komt voor rekening van de huurder;
- onderhoud van het casco, de buitenzijde van de woning of het woongebouw en de gemeenschappelijke ruimten is voor rekening van de verhuurder;
- groot onderhoud en vervanging van versleten onderdelen zijn voor rekening van de verhuurder;
- onderhoud en/of reparaties in en rond de woning als gevolg van beschadigingen, vernielingen, ondeskundig of onjuist gebruik door de huurder [gezinsleden of gasten] zijn voor rekening van de huurder;
- onderhoud en vervanging van zelf aangebrachte verbeteringen of veranderingen komen voor rekening van de huurder, tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders is overeengekomen.

In de Algemene Huurvoorwaarden, behorende bij de huurovereenkomst, staat het kleine huurdersonderhoud vermeld onder artikel 7, de herstellingen door de huurder. *'Kleine herstellingen komen voor rekening van de huurder of dient u zelf te verzorgen.'* Dit huurdersonderhoud wordt nu overgenomen door VechtHorst en dat betekent dat VechtHorst deze werkzaamheden ook zal gaan uitvoeren. In de praktijk wordt al veel van dit huurdersonderhoud door VechtHorst verricht. Dat was voor VechtHorst reden om het Serviceonderhoud in het leven te roepen. Natuurlijk blijft VechtHorst er ook voor zorgen dat de basisvoorzieningen in de woning, die op het moment van de aanvang van de huurperiode aanwezig zijn, goed blijven functioneren. In het schema achterin deze brochure vindt u de onderhoudswerkzaamheden op een rijtje en wat voor rekening van de huurder of de verhuurder is.

Hoe dit Onderhouds-abc te gebruiken?

Achterin dit 'Onderhouds-abc' zijn de elementen van uw woning alfabetisch opgesomd: aanrecht, afvoeren, afzuigkap, enzovoort. Wat het onderhoud daarvan betreft, maken we onderscheid tussen:

- onderhoud voor rekening van Huurder

- [een donkerblauwe stip in kolom 'Huurder'];
- huurdersonderhoud, overgenomen door VechtHorst [een oranje stip in kolom 'Serviceonderhoud'];
- onderhoud voor rekening van VechtHorst [een lichtblauwe stip in kolom 'VechtHorst'];

Serviceonderhoud

Huurdersonderhoud, overgenomen door VechtHorst

Een groot deel van het huurdersonderhoud, zoals vermeld in de Algemene Huurvoorwaarden, wordt van u overgenomen. Er zijn natuurlijk altijd onderhoudswerkzaamheden die niet onder het Serviceonderhoud vallen, te denken valt aan:

- alle niet-genoemde huurdersonderhoudswerkzaamheden;
- reparatie of vervanging van onderdelen als gevolg van opzet of grove schuld van deelnemer of huisgenoten;
- reparatie of vervanging van onderdelen als gevolg van schade door vorst;
- reparatie of vervanging van onderdelen die eigendom zijn van de huurder.

Glasschade

Vanaf 1 januari 2006 neemt VechtHorst in het kader van Serviceonderhoud ook alle normale glasschades voor haar rekening. Tot die datum dienden huurders hiervoor te kiezen en een afzonderlijke vergoeding te betalen. Deze vergoeding is dan ook per 1 januari 2006 komen te vervallen.

VechtHorst behoudt zich het recht om het lidmaatschap van de glasregeling op te zeggen, wanneer een huurder naar oordeel van VechtHorst misbruik maakt van deze regeling.

Verstopte afvoeren

Van der Velde Rioleringsbeheer kan in het kader van Serviceonderhoud 24 uur per dag gebeld worden op telefoonnummer [0546] 827077 voor de onderstaande werkzaamheden:

- het ontstoppen van de rioolleidingen binnen en buiten de woning;
 - het ontstoppen van de hemelwaterafvoeren;
 - het jaarlijks inspecteren en schoonmaken van de dakgoten.
- Onder de dekking valt niet het schoonhouden en schoonmaken van [douche]-afvoerputjes en de sifon van het aanrecht en de wastafel[s].

Servicekosten

In eventuele servicekosten, die elke maand bij uw huurbedrag zijn opgenomen, kunnen de volgende soorten onderhoud zijn opgenomen:

Tuinonderhoud

Bij diverse appartementencomplexen binnen het woningbezit van VechtHorst is gemeenschappelijk groen aanwezig. VechtHorst onderhoudt dit groen. De kosten die hieraan verbonden zijn, worden via de servicekosten verrekend onder de huurders van het complex.

Algemene verlichting

VechtHorst verzorgt het stroomverbruik en de verlichting op de galerijen en in de portieken van de appartementencomplexen. De kosten die hieraan verbonden zijn, worden verrekend onder de huurders van het complex.

Schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten

De gemeenschappelijke ruimten in appartementencomplexen zoals trappenhuizen, portieken en entreeportalen worden periodiek schoongemaakt. De kosten die hieraan verbonden zijn, worden verrekend onder de huurders van het complex.

Ramen wassen

De ramen van de woningen in een appartementencomplex en de ramen van de gemeenschappelijke ruimten in die complexen [trappenhuizen, portieken en entreeportalen] worden periodiek gewassen. De kosten die hieraan verbonden zijn, worden eveneens verrekend onder de huurders van het complex.

Melden van een reparatie

Reparatieverzoeken kunnen tijdens kantooruren gemeld worden via telefoonnummer [0529] 438866, website of e-mail (zie achterzijde). De reparaties vinden plaats op werkdagen. Wanneer de reparatie een spoedgeval is [storing cv-installatie of storing gas, water en elektra] kunt u rechtstreeks contact opnemen met één van de installateurs die vermeld staan op de achterzijde van 'de Sleuteldrager'.

Vervanging

Vervanging van onderdelen vindt alleen plaats indien dit technisch noodzakelijk is. Dit wordt bepaald door VechtHorst. In alle andere gevallen wordt uitgegaan van reparatie van het oorspronkelijke onderdeel.

Nalatiegheid of moedwillige vernieling

VechtHorst is niet aansprakelijk voor schade, die ontstaan is door schuld of nalatiegheid van de huurder of huisgenoten. Reparaties als gevolg van deze schade is altijd voor rekening van de huurder.

Zelf aangebrachte veranderingen

VechtHorst voert alleen reparaties uit aan voorzieningen, die standaard tot de woning behoren. Reparaties van onderdelen die u zelf heeft aangebracht of die u van de vorige huurder heeft overgenomen zijn altijd voor rekening van u zelf.

Door VechtHorst kunnen bij het geven van toestemming voor bepaalde wijzigingen aan het gehuurde nadere eisen worden gesteld. Overleg daarom altijd voordat u wijzigingen aanbrengt.



A

Aanbouw

Repareren van aanbouw die huurder of vorige huurder heeft geplaatst en die niet is overgenomen door VechtHorst

Aanrecht *zie ook kitvoegen*

Scharnieren en sluitingen van kastjes

Aanrechtblad

Laden

Achterpad | Zijpad

Schoonmaken en bijhouden van gemeenschappelijk achter- of zijpad

Repareren en vervangen bestrating gemeenschappelijk achter- of zijpad

Afvoeren *zie ook riolering*

Reparatie aan afvoeren van aanrecht, wastafel, douche, gootsteen enz.

Schoonhouden en ontstopping van niet-gezamenlijke afvoeren

Afzuigkap *indien eigendom van VechtHorst*

Schoonhouden

Reparatie

Algemene ruimten meergezinsgebouwen *zie ook; glas en elektra*

Schoonmaken [door te belasten via servicekosten]

Behangen**Bel**

Onderhoud en reparatie van gezamenlijke belinstallatie (woongebouw)

Vervangen van bel, trafo of drukker

Berging *zie ook; dakgoot, deuren, kozijnen, ramen, hang- & sluitwerk*

Repareren van berging

Repareren en vervangen van dak

Repareren en vervangen van betontegels als vloer

Bestrating

Hoofdtoegang en erf *[oorspronkelijk]*

Gemeenschappelijke paden

Gemetselde stoepen

Binnenwanden *stuckwerk*

Grote reparaties

Kleine reparaties

Boiler *[indien eigendom van VechtHorst]*

Reparatie en onderhoud

Brievenbus

In gezamenlijke ruimte [woongebouw]

In eigen voordeur

B

Buitenwanden

Gevelconstructies
 Voegwerk
 Raamdorpels [buitenvensterbank]
 Balkons
 Schoonmaken gevelbeplating [1x per drie jaar]

Centrale verwarming

Schoonmaken en reparatie
 Ontluchten en bijvullen in woningen, hoofdbewoner 65+
 Ontluchten en bijvullen in overige woningen
 Reparatie na bevroering

Closetpot

Vervanging [ouderdom]
 Reparatie en vervanging standaard wc-bril, sok en closetrolhouder
 Reparatie stortbak
 Vervanging stortbak [ouderdom]

Dak

Pannen, dakbedekking enz.
 Schoonhouden en ontstoppen van dakgoten en regenpijpen
 Schoonhouden van dakkapel
 Alle dakwerkzaamheden voor woongebouwen

Deuren *zie verder onder hang- en sluitwerk*

Herstel houtrot enz.
 Vervanging of reparatie na uitwaaien
 Vervanging van glas [tenzij extreem naar het oordeel van VechtHorst]
 Vervanging en smering van scharnieren en krukken van binnendeuren

Douche

Reparatie en onderhoud van doucheslang, douchekop, kranen en spiegels
 Vervanging van planchet
 Reparatie of vernieuwing van beschadigde tegels
 Reparatie of vernieuwing van loszittende tegels
 Reparatie van douchebekleding op wanden en vloer

Elektra

Vernieuwing en reparatie van elektrische installatie en groepenkast
 Elektrische deuropener
 Vernieuwing en reparatie van schakelaars, stopcontacten en beltrafo
 Rookmelder vervangen
 Batterij van rookmelder vervangen
 Batterij van rookmelder vervangen, hoofdbewoner 65+

Erfafscheiding

Palen met draad
 Anders dan palen met draad [ook terrasafscheiding]
 Tuinmuur [vanuit de oorspronkelijke bouw]

Gasinstallatie

Onderhoud en vernieuwing van leidingen, voor zover standaard in de woning aanwezig
 Onderhoud en vernieuwing van zelf aangelegde leidingen en gaskranen

Geiser

Onderhoud van de geiser, voor zover in huur van VechtHorst

Glas

Glasschade [tenzij extreem naar het oordeel van VechtHorst]

Gootsteen *zie aanrecht*

Goten *zie dak*

Hang- en sluitwerk van buitendeuren en ramen

zie ook; binnendeuren
 Reparatie en vernieuwing van deurkrukken, sloten, grendels, scharnieren, uitzetijzers en raamsluitingen
 Vervanging cilinders op verzoek huurder
 Reparatie en vernieuwing van tochtstrippen [voor zover standaard in de woning aanwezig]

Huistelefoon

Onderhoud en reparatie
 Storingen door schuld van bewoner

Kasten [vaste]

Reparatie bij normaal gebruik
 In alle andere gevallen
 Reparatie en vernieuwing van sloten, scharnieren en plankdragers [vaste kasten]
Nb. losse kasten zijn geen eigendom meer van VechtHorst!

Kitvoegen

Kozijnen

Reparatie en onderhoud

Kranen

Reparatie en onderhoud
 Vernieuwing
 Vervanging van kraanleertjes

Lekkage

Daklekkage en pannen enz.
Gas- en waterleiding

Leuningen

Vastzetten en reparatie
Vernieuwing

Luchtroosters

In ramen, reparatie
In ramen, onderhoud
In plafonds, vernieuwing en onderhoud

Mechanische ventilatie [excl. wasemkappen]

Onderhoud en herstel
Vervanging van roosters en filters
Reinigen afvoerkanaal

Ophogen van tuinen enz.

Ongedierte

Bestrijden van ongedierte [wespen, kakkerlakken, kraaiennesten]
Bestrijden houtwormen, boktor en zwam

Pannen *zie dak*

Pannerekken [keuken]

Paden *zie bestrating*

Plafonds

Schilderen
Reparatie en vervanging

Planchet *zie douche*

Ramen *zie ook; hang- en sluitwerk*

Vervanging of reparatie na uitwaaien
Vernieuwing en onderhoud raamsluitingen en dergelijke

Regenpijp *zie ook; dak*

Vernieuwing
Schoonhouden en ontstoppen

	Huurder	Serviceonderhoud	VechtHorst
Lekkage	●	●	●
Leuningen		●	●
Luchtroosters		●	●
Mechanische ventilatie [excl. wasemkappen]		●	●
Ophogen van tuinen enz.	●		
Ongedierte		●	●
Pannen <i>zie dak</i>			●
Pannerekken [keuken]	●		
Paden <i>zie bestrating</i>			
Plafonds	●		●
Planchet <i>zie douche</i>			
Ramen <i>zie ook; hang- en sluitwerk</i>	●		●
Regenpijp <i>zie ook; dak</i>		●	●

Riolering

Reparatie
Schoonhouden en ontstoppen van niet gezamenlijke afvoeren
Ontstoppen van gezamenlijke afvoeren en hoofdriool

Ruiten *zie glas*

Rookmelders *zie elektra*

Schakelaars *zie elektra*

Scharnieren *zie deuren en hang- en sluitwerk*

Schilderen

Binnen
Buiten

Schoorsteen

Reparatie en vernieuwing
Ragen van schoorsteen of schoonmaken van natuurlijk ventilatiekanaal
Plaatsing van roosters of kappen

Schutting

Plaatsing, reparatie enz.

Sleutels

Extra/vervanging

Sloten *zie hang- en sluitwerk*

Sneeuwruimen *zie achterpad*

Spiegels *zie douche*

Stopcontacten *zie elektra*

Stortbak *zie closetpot*

Stuckwerk *zie binnenwanden*

Tegels

Reparatie of vervanging van beschadigde tegels
Reparatie of vervanging van loszittende tegels

Tochtstrippen *zie hang- en sluitwerk*

Trapleuning *zie leuning*

Trappen

Reparatie en vervanging

Tuin

Aanleg en onderhoud

Vensterbank

Binnen, reparatie en onderhoud
 Buiten, zie raamdorpels onder buitenwanden

Ventilatierooster *zie luchtroosters*

Vlizotrap

Smering en onderhoud van scharnieren enz.
 Vervanging

Vloeren [bouwkundig]

Reparatie
 Egaliseren, door schade vanuit huurder
 Meterputluik

Wastafel [en fontein]

Onderhoud
 Vervanging

Warmwatervoorziening *indien eigendom van VechtHorst*

Waterleiding *zie ook; kranen*

Onderhoud en vernieuwing
 Aftappen bij kans op vorst
 Reparatie door bevrozing
 Ontdooien van de waterleiding

Zeepbakje

Reparatie en vervanging, mits standaard

Heeft u nog vragen?

Aarzel dan niet contact op te nemen met onze medewerkers klantencontacten telefoon [0529] 438866. Zij beantwoorden graag al uw vragen welke betrekking hebben op het onderhoud van uw huurwoning.





Bezoekadressen

Hoofdkantoor

Nieuwleusen

Raiffeisenstraat 2

maandag t/m vrijdag

08.30-16.30 uur

Staphorst

Markt 2a

maandag-, woensdag- en vrijdagochtend

08.30-12.00 uur

Dalfsen

Bloemendalstraat 18a

dinsdag- en donderdagochtend

maandag-, woensdag- en vrijdagmiddag

08.30-12.00 uur

13.00-16.30 uur

Telefoon

[0529] 438866

Fax

[0529] 430303

Internet

www.vechthorst.nl

E-mail

info@vechthorst.nl

Bankrekening

34 55 07 754