

# ONDERHOUDS-ABC



**Trifolium**

Woondiensten Boskoop

HET HUIS WAARIN U WOONT OF GAAT WONEN MOET WORDEN ONDERHOUDEN. DAT IS EEN ZAAK VAN HUURDER EN VERHUURDER SAMEN. SOMS IS ECHTER NIET HELEMAAL DUIDELIJK WIE NU PRECIJS WAT MOET DOEN. DIT BOEKJE GEEFT ANTWOORD OP DE VRAAG WELKE REPARATIES VOOR UW REKENING KOMEN EN WELKE REPARATIES DE VERHUURDER MOET BETALEN.

EERST WORDEN ENKELE REGELS MET BETREKKING TOT HET ONDERHOUD BEHANDELD. DAARNA IS EEN ALFABETISCH TREFWOORDENREGISTER OPGENOMEN, WAARIN U KUNT OPZOEKEN WIE VERANTWOORDELIJK IS VOOR WELK ONDERHOUD. HET BOEKJE SLUIT AF MET HET 'REGLEMENT SERVICEABONNEMENT HUURDERSONDERHOUD'.



## **ENKELE REGELS ROND VERHUUR EN ONDERHOUD**

Iedereen wil in een goed onderhouden huis wonen. Ook uw verhuurder heeft er belang bij dat haar woningen zo goed mogelijk onderhouden worden. Hieraan kunt u als huurder een belangrijke bijdrage leveren. Dat er af en toe iets stuk gaat is onvermijdelijk. Met goed onderhoud kan echter een hoop ongerief voorkomen worden.

Dit betekent enerzijds dat u als huurder de reparaties verricht die voor uw rekening komen en anderzijds dat u klachten tijdig meldt aan uw verhuurder.

## **VERZORGING EN INSTANDHOUDING**

Maar wat gebeurt er als er een mankement aan de woning is? En wie moet dat betalen? Daarvoor is een grove indeling te maken:

- de verhuurder heeft een wettelijke instandhoudingsplicht en moet er daarom voor zorgen dat de woning in een goede staat blijft;
- de huurder heeft een wettelijke verzorgingsplicht, hetgeen wil zeggen dat hij of zij de woning als een goed huurder moet verzorgen. Daaronder vallen verschillende kleine reparaties. En natuurlijk moet de huurder herstellen wat door eigen nalatigheid stuk gaat.

## **INSTANDHOUDING DOOR DE VERHUURDER**

De verhuurder moet gedurende de huurtijd alle noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan het verhuurde verrichten voor zover deze niet ingevolge het Nieuw Burgerlijk Wetboek of de huurovereenkomst ten laste van de huurder komen. De verhuurder dient alle zichtbare en onzichtbare gebreken die het gebruik van het verhuurde verhinderen of ernstig belemmeren op te heffen, ook al kende hij deze gebreken niet bij aanvang van de huur.

Voor sommige woningen heeft uw verhuurder een regeling getroffen, die inhoudt dat zij bepaalde werkzaamheden verricht die tot de verzorgingsplicht van de huurder behoren. De kosten hiervan worden dan in de maandelijkse servicekosten (ook wel genoemd kosten leveringen en diensten) aan de gezamenlijke huurders doorberekend. Voorbeeld hiervan is het schoonmaken van algemene ruimten in flatgebouwen.

Onderhoud aan door de huurder zelf aangebrachte wijzigingen is altijd voor rekening van de huurder, tenzij uw verhuurder de wijzigingen heeft overgenomen of hierover schriftelijk andere afspraken heeft gemaakt.

## **VERZORGING DOOR DE HUURDER**

Zowel in het Nieuw Burgerlijk Wetboek als in het huurreglement wordt een aantal werkzaamheden genoemd, die voor rekening van de huurder komen. Deze werkzaamheden worden ook al genoemd in artikel 9 van de Algemene Voorwaarden, die deel uitmaken van de huurovereenkomst:

- a) het witten, sausen (binnenshuis) schilderen en behangen;
- b) het onderhouden, repareren of vervangen van hang-en sluitwerk, schakelaars, wandcontactdozen deurbel, brievenbus en deurknoppen;
- c) het onderhouden, repareren of vervangen van wc-zittingen, trek- of drukknoppen van stortbakken en de rubber of kunststof aansluitingen van de stortbak op de toiletpot;
- d) het schoonhouden en met normaal gereedschap ontstoppen van toiletten, vaste wastafels, fonteintjes, gootstenen en afvoerleidingen;
- e) het onderhouden van waterkranen (kraanleertjes).



## **SERVICEABONNEMENT HUURDERSONDERHOUD**

Het 'serviceabonnement huurdersonderhoud' houdt in dat de verhuurder onderhoudswerkzaamheden verricht die formeel tot de verzorgingsplicht van de huurder behoren.

De deelnemende huurders dienen schriftelijk akkoord te gaan met het 'Reglement serviceabonnement huurdersonderhoud' (zie achterin dit boekje).

## **SCHADE DOOR BRAND, STORM, INBRAAK, ETC.**

Schade aan de woning ontstaan door brand, storm of inbraak dient gemeld te worden bij de verhuurder. Van inbraak of vernielingen moet binnen twee werkdagen een proces-verbaal opgemaakt worden door de politie. Uw verhuurder vraagt hiervan een kopie; zij heeft dit nodig om de schade te kunnen claimen bij de opstalverzekering. Herstel van schade aan de woning valt onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder.

De verhuurder is uiteraard niet aansprakelijk voor schade aan eigendommen van de huurder. Hetzelfde geldt voor door huurders zelf aangebrachte voorzieningen, zoals vloer- en wandafwerking, luxe keuken- of badkamerinrichtingen, etc.

(zgn. huurdersbelang). Tevens is uw verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan eigendommen van derden. Daarvoor is de huurder aansprakelijk (bijvoorbeeld waterschade bij burens, veroorzaakt door een defecte wasmachine van de huurder).

Voor deze zaken dient de huurder zelf een W.A.- en inboedelverzekering af te sluiten.

## **MELDEN EN UITVOEREN VAN ONDERHOUDSKLACHTEN**

Onderhoudsklachten kunnen op werkdagen telefonisch worden doorgegeven tijdens het klachtenspreekuur tussen 8.30 en 12.30 uur tel. nr. 0172 210499.

## **ONDERHOUDS-ABC**

Het Onderhouds-ABC maakt duidelijk wie (huurder of verhuurder) moet zorgen voor onderhoud of herstel van welke zaken. Bij deelname aan het serviceabonnement huurdersonderhoud voert uw verhuurder een aantal onderhoudswerkzaamheden uit, die normaal gesproken voor rekening van de huurder komen.

Deelname aan het serviceabonnement huurdersonderhoud is niet verplicht.

« Klachten? Bel  
0172 210499 »

# Hoe gebruikt u het **ONDERHOUDS-ABC?**

ALS ER IN UW WONING IETS KAPOT IS ZOEKT U IN DE ALFABETISCHE LIJST DAT ONDERDEEL OP. ACHTER HET BETREFFENDE ONDERDEEL TREFT U ÉÉN OF MEER 'X' AAN. HIERONDER KUNT U ZIEN WAT DE BETEKENIS DAARVAN IS.

- Staat er 'X' in de kolom 'verhuurder'?  
Reparatie en kosten zijn voor uw verhuurder.
- Staat er 'X' in de kolom 'huurder'?  
De kosten zijn voor u als huurder. U kunt de reparatie of zelf of laten uitvoeren door een bedrijf.
- Staat er 'X' in de kolom 'Serviceabonnement'?  
Wanneer u deelnemer bent aan het fonds zijn de reparatie en kosten voor de verhuurder.



- ◆ Het regelmatig schoonmaken van het doucheputje, de wastafelafvoer e.d. kan verstopping voorkomen en veel ellende besparen.
- ◆ Sluit een inboedel- en W.A.-verzekering af. Onder andere schade aan uw inboedel, verf en sauswerk ten gevolge van lekkage van leidingen of het dak moet u namelijk zelf betalen. Let er hierom op dat er in uw inboedelverzekering het zogenaamde huurdersbelang meeverzekerd is.
- ◆ Indien u de radiatoren wilt schilderen: een lichte kleur verhoogt de warmteafgifte. Wanden en plafonds welke zijn voorzien van zgn. spuitwerk kunt u het beste behandelen met een spanningsvrije muurverf.
- ◆ Als u de door u gehuurde woning wilt verbouwen of u wilt moeilijk te verwijderen zaken aanbrengen (zoals plavuizen, steenstrips, granol, dakramen, enz.) neem dan eerst contact op met de verhuurder. Zij zal u dan informeren wat wel en niet is toegestaan.

**AANRECHT (ZIE KEUKEN)****AFVOEREN**

- reparatie aan regenpijpen en dakgoten
- schoonmaken van dakgoten
- reparatie en vervanging afvoersifons (leiding of zwanenhals) en doucheputdeksels
- schoonhouden en ontstoppen van afvoersifons, schoonhouden van doucheputjes, etc.
- ontstoppen binnen- en buitenrioleringen en regenpijpen

!! Het regelmatig verwijderen van zeep- en haarresten voorkomt veel narigheid. Voor het ontstoppen van rioleringen is door Trifolium Woondiensten Boskoop een contract afgesloten met de R.R.S tel. 070 3368888.

**AFVOER VAN ACHTERGEBLEVEN GOEDEREN**

- afvoer van achtergebleven goederen van de huurder bij verhuizing

**AFZUIGKAP (ZIE OOK VENTILATIE)**

- als voor installatie van een eigen afzuigkap bouwkundige voorzieningen nodig zijn, is vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig
- afzuigkap die bij de woning hoort; onderhoud en reparatie
- schoonhouden of vervangen filters/verlichting

verhuurder

huurder

service-  
abonnement

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

	verhuurder	huurder	service-abonnement
<b>ANTENNE C.Q. SCHOTEL (VOOR ZEND- EN/OF ONTVANGSTINSTALLATIE)</b>			
• plaatsing, onderhoud, verzekering		X	
• schade t.g.v. geplaatste antenne		X	
!! Voor het plaatsen heeft u vooraf toestemming nodig van de verhuurder.			
<b>BALKONS, BALUSTRADES (OOK IN TRAPPENHUIZEN) (ZIE HEKKEN)</b>			
<b>BEGLAZING (ZIE RUITEN)</b>			
<b>BEHANG</b>			
• verwijderen en aanbrengen van behang		X	
• herstel van ondergrond bij schade als gevolg van verwijderen van het behang (zie ook <i>Stucwerk</i> )		X	
<b>BERGINGSANGEN</b>			
• onderhoud bergingsgangen	X		
• schoonhouden (zie <i>Gemeenschappelijke ruimten</i> )			
<b>BESTRATINGEN</b>			
• onderhoud en herstel van paden en terrassen behorend tot het gehuurde		X	
• ophogen en onderhouden van zelf aangebrachte bestratingen		X	
• ophogen en onderhouden van gemeenschappelijke bestratingen en paden	X		
• leveren zand en grond	X		
!! Leg de bestrating lager dan de onderdorpel, dit voorkomt rotting.			

	verhuurder	huurder	service-abonnement
<b>BRIEVENBUS</b>			
• onderhoud en reparatie centrale brievenbussen	×		
• onderhoud en reparatie van brievenbus in eigen voordeur		×	×
• vervanging door normaal gebruik		×	×
<b>BUITENTRAPPEN</b>			
• onderhoud en reparatie	×		
<b>BUITENVERLICHTING</b>			
• onderhoud en reparatie aan installaties voor de verlichting van galerijen, niet openbare parkeerplaatsen en gemeenschappelijke trappenhuizen, portieken, gangen en entreerimten, alsmede vervangen van bestaande armaturen	×		
<b>CENTRALE VERWARMING</b>			
• onderhoud, reparatie, keuringen, verhelpen van storingen aan ketel en radiatoren	×		
• bijvullen en ontluichten van de c.v.-installatie		×	×
!! Let u op dat de vulslang aanwezig én compleet is.			
• onderhoud en/of vervangen van vulslangen, wartels en sleutels		×	×
• herstel van schade aan c.v.-installatie en toebehoren wanneer huurder deze verkeerd gebruikt heeft		×	×
• het treffen van voorzieningen ter voorkoming van vorstschade		×	

	verhuurder	huurder	service-abonnement
<b>COMBIKETEL (ZIE CENTRALE VERWARMING)</b>			
<b>DAKCONSTRUCTIE/DAKBEDEKKING</b>			
• onderhoud en reparatie aan de constructie en de bedekking	X		
• onderhoud en reparatie aan de constructie en de bedekking als gevolg van beschadiging door bewoners		X	
<b>DAKVENSTERS/-KOEPELS</b>			
• dagelijks onderhoud aan hang- en sluitwerk (smeren, aandraaien schroeven, e.d.)		X	
• reparatie of vervanging	X		
• glasschade (zie <i>Ruiten</i> )			
<b>DEURBELLEN</b>			
• vervanging en reparatie aan bel en belinstallatie		X	X
<b>DEUREN</b>			
• schilderen (zie <i>Schilderwerk</i> )			
• <u>buiten</u> deuren repareren en/of vervangen	X		
• tochtstrippen op <u>buiten</u> deuren		X	X
• <u>binnendeuren</u> repareren		X	
• deuren repareren en/of vervangen in gemeenschappelijke ruimten en trappenhuizen	X		
• vervangen of repareren omdat de deur er uitgewaaid is		X	

	verhuurder	huurder	service-abonnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>kleine dagelijkse reparaties en onderhoud van klemmende deur(en) van de woning</li> </ul>		X	X
<ul style="list-style-type: none"> <li>dagelijks onderhoud aan hang- en sluitwerk (smeren, aandraaien schroeven, e.d.)</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>buitendeuren vervangen waarvan de kromming, gemeten vanaf het slot, meer bedraagt dan 12 mm, gemeten buiten het stookseizoen</li> </ul>	X		
<p><b>DEUOPENER (ELEKTRISCH)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>onderhoud en reparatie aan elektrische deuopener</li> </ul>	X		
<p><b>DOUCHE (ZIE SANITAIR)</b></p>			
<p><b>DROOGLIJNEN EN STEUNEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>onderhoud en vervanging</li> </ul>		X	
<p><b>ELEKTRISCHE LEIDINGEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>onderhoud van elektrische leidingen en bedrading en aarding binnen de woning</li> </ul>	X		
<p><b>ELEKTRISCHE INSTALLATIES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>onderhoud en reparatie aan elektrische installaties met groepenkast</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>vervanging van zekeringen en lampen</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>reparatie/vervanging van schakelaars, contactdozen, deurbelinstallaties incl. beltrafo's</li> </ul>		X	X

	verhuurder	huurder	service-abonnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>• uitbreiden elektrische installatie</li> <li>• storing aan installatie door uitbreiding huurder</li> </ul> <p>!! Voor uitbreiding is vooraf toestemming nodig van de verhuurder.</p>		X X	
<b>ENTREEPORTALEN</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• alle noodzakelijke reparaties/onderhoud in gemeenschappelijke entreeportalen/toegangshallen</li> <li>• schoonhouden (zie <i>Gemeenschappelijke ruimten</i>)</li> </ul>	X		
<b>ERFAFSCEIDINGEN</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanbrenge/wijzigen erfafscheidingen</li> <li>• onderhoud van zelf aangebrachte erfafscheidingen</li> <li>• onderhoud van erfafscheidingen behorende tot het gehuurde (o.a. schilderwerk/vastzetten)</li> <li>• afscheidingen behorende bij het gehuurde</li> </ul> <p>!! Voor aanbrenge of wijzigen van de erfafscheiding, hoger dan 1.80m heeft u van tevoren toestemming nodig van de verhuurder én van de gemeente Boskoop.</p>	X	X X X	
<b>FILTERS (ZIE VENTILATIE)</b>			
<b>GALERIJEN</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• onderhoud en reparatie aan galerijen</li> <li>• schoonhouden (zie <i>Gemeenschappelijke ruimten</i>)</li> </ul>	X		

	verhuurder	huurder	service-abonnement
<b>GASKRANEN</b>			
• reparatie en vervanging gaskranen bij c.v.-installatie	X		
• reparatie en vervanging overige gaskranen		X	X
<b>GASLEIDINGEN</b>			
• onderhoud en reparatie aan gasleidingen binnen de woning	X		
• onderhoud en reparatie aan door bewoner zelfaangebrachte gasleidingen		X	
!! Voor het zelf aanbrengen heeft u vooraf toestemming nodig van de verhuurder.			
<b>GEISER (ZIE WARMWATERTOESTELLEN)</b>			
<b>GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN</b>			
• schoonhouden		X	
• indien daarvoor een bedrag is opgenomen in de bruto huurprijs	X		
<b>GLAS (ZIE RUITEN)</b>			
<b>GOOTSTEEN</b>			
• schoonhouden en ontstoppen sifon		X	
• reparatie en vervanging van de sifon en plug		X	X
<b>GOTEN (ZIE AFVOEREN)</b>			

	verhuurder	huurder	service-abonnement
<b>HANG- EN SLUITWERK</b>			
<i>In gemeenschappelijke ruimten en trappenhuizen:</i>			
• onderhoud, reparatie of vervanging	X		
<i>In woningen:</i>			
• reparatie of vervanging		X	X
• onderhoud (smeren, schroeven aandraaien)		X	
• reparatie door ondeskundig gebruik		X	
• tochtprofielen bij binnendeuren vervangen		X	
<b>HANGKASTJES (ZIE KEUKEN)</b>			
<b>HEKKEN</b>			
• onderhoud en reparatie van hekken en hekwerk in gemeenschappelijke trappenhuizen, galerijen en balkons	X		
• onderhoud en reparatie overige hekken		X	
<b>HUISNUMMERPLAATJES/NAAMBORDJES (BIJ VOORDEUR OF BERGING)</b>			
• reparatie of vervanging		X	
<b>KASTEN</b>			
• onderhoud en reparatie aan vaste kasten		X	
• hang- en sluitwerk		X	
• vervanging/reparatie bij slijtage/verval	X		X

	verhuurder	huurder	service-abonnement
<b>KEUKEN</b>			
• reparatie en vervanging van keukenblok en aanrechtblad ten gevolge van slijtage of verval bij normaal gebruik	X		
• vervangen van hangkastjes ten gevolge van slijtage of verval bij normaal gebruik	X		
• onderhoud en vervanging van hang- en sluitwerk van keukenblok of hangkastjes		X	X
• onderhoud, reparatie en vervanging van zelf aangebrachte extra keukenelementen en keukenonderdelen	X		
<b>KITVOEGEN (ZIE STUCWERK)</b>			
<b>KOZIJNEN</b>			
<i>Buitenzijde van de woning:</i>			
• schilderen, repareren	X		
• herstellen en vervangen van door houtrot aangetaste kozijnen	X		
<i>Binnenzijde van de woning:</i>			
• schilderen		X	
• reparatie en vervanging aan hang- en sluitwerk		X	X
• tochtprofielen vervangen		X	
• reparatie en schilderen kozijnen, ramen en deuren binnen de woning; ook de binnenzijde van de houten buitenkozijnen, ramen en deuren		X	

	verhuurder	huurder	service-abonnement
<b>LEKKAGE AFVOEREN</b>			
• reparatie leidingen of dak	X		
• herstel waterschade aan inboedel of saus- en verwerk		X	
!! Denk eraan dat u een inboedelverzekering afsluit inclusief huurdersbelang			
<b>LEUNINGEN/LEUNINGDRAGERS</b>			
• onderhoud en reparatie aan leuning en leuningdragers van binnentrappen		X	X
<b>LIFTEN</b>			
• onderhoud, reparatie, keuringen	X		
• schoonmaken (zie <i>Gemeenschappelijke ruimten</i> )			
<b>LUCHTROOSTERS (ZIE VENTILATIE)</b>			
<b>METSELWERK (BUITEN)</b>			
• onderhoud en reparatie van gebreken door veroudering	X		
<b>MECHANISCHE VENTILATIE (ZIE VENTILATIE)</b>			

	verhuurder	huurder	service-abonnement
<p><b>ONGEDIERTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bestrijding van ongedierte zoals: kakkerlakken, mieren, vlooien, ratten, muizen, etc.</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• verwijderen van wespen- en bijennesten in of aan de woning</li> </ul> <p>!! Voor het bestrijden van ongedierte raden wij u aan contact op te nemen met de afdeling wijkbeheer van de Gemeente te Boskoop, tel: 0172 219576.</p>		X	
<p><b>OPEN HAARD/HOUTKACHEL/ALLESBRANDER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• onderhoud en gevolgschade</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• verplichting jaarlijks vegen</li> </ul> <p>!! Voor het plaatsen van een open haard, houtkachel of allesbrander heeft u vooraf toestemming nodig van uw verhuurder.</p>		X	
<p><b>OPHOGING</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ophoging van tuinen en paden</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ophoging van uit tegels bestaande bergingsvloer</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• levering zand en grond</li> </ul>	X		
<p><b>ONTSTOPPEN (ZIE AFVOEREN)</b></p>			
<p><b>PADEN (ZIE BESTRATINGEN)</b></p>			
<p><b>PARKET EN PLAVUIZEN (ZIE VLOERBEDEKKING)</b></p>			

	verhuurder	huurder	service-abonnement
<b>PLAFONDS</b>			
<i>In gemeenschappelijke ruimten:</i>			
• onderhoud en reparatie plafonds	X		
<i>In de woning:</i>			
• onderhoud en reparatie van plafondconstructies, loszittend stucwerk en gipsplaten	X		
• kleine reparaties aan plafonds, stucwerk en gipsplaten, zoals gaten dichten, pluggen verwijderen en kleine scheurtjes repareren		X	
• onderhoud en reparatie van door huurder zelf aangebrachte (vaste) plafondafwerkingen, zoals betimmeringen en sierpleister. Ook in gevallen dat voorzieningen van de vorige huurder zijn overgenomen		X	
• schilderen en/of sausen van plafonds, ook na eventuele herstelwerkzaamheden door de verhuurder		X	
<b>RADIATOREN</b>			
• onderhoud en reparatie	X		
• schilderen		X	
!! Gebruik uitsluitend radiatorlakken. Een lichte kleur verhoogt de warmteafgifte.			
<b>RAMEN</b>			
<i>In de woning:</i>			
• schilderen (zie <i>Schilderwerk</i> )			
• repareren/vervangen	X		
• vervanging of reparatie omdat het raam er uitgewaaid is		X	

	verhuurder	huurder	service-abonnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk, onderhoud hang- en sluitwerk (smeren e.d.), tochtprofiel</li> </ul>		X	X
<i>In gemeenschappelijke ruimten:</i>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>ramen schilderen, repareren of vervangen</li> </ul>	X		
<b>RIOLERING (ZIE OOK AFVOEREN)</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>reparatie na verzakking of vervanging na slijtage</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>ontstoppen van rioleringen (binnen en buiten)</li> </ul>	X		
!! Voor het ontstoppen van rioleringen is door Trifolium Woondiensten Boskoop een contract afgesloten met de R.R.S tel. 0800 0991313.			
<b>RUITEN</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>normale glasschade aan de woning of berging</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>glasschade ten gevolge van vernieling door derden</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>glasschade gemeenschappelijke ruimten</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>lekkage van dubbele beglazing</li> </ul>	X		
!! Het kan zijn dat u via de maandelijkse huur een glasverzekering betaalt. De kosten zijn dan voor rekening van de verhuurder.			
<b>SANITAIR</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>vervanging van sanitaire toestellen in geval van slijtage/ouderdom/verval</li> </ul>	X		

	verhuurder	huurder	service-abonnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>• vervanging of reparatie ten gevolge van onoordeelkundig gebruik (breuk o.d.) (met sanitaire toestellen wordt hier bedoeld: wastafels, fonteintjes, stortbakken, toiletputten)</li> </ul> <p>!! Schoonmaken van wastafels en toiletputten is voor rekening van de huurder!</p>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• vervanging van kranen/uitlopen</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• reparatie van kranen, doucheslang- en stang, handdouche, ophangpen en koppelstuk, spiegels, toiletzittingen, planchetten, sifons, zeepbakjes</li> </ul>		X	X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• vervanging stortbakken of stortbakonderdelen</li> </ul>	X		
<p><b>SAUSWERK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sausen en/of schilderen van plafonds, ook na eventuele herstelwerkzaamheden door de verhuurder</li> </ul>		X	
<p><b>SCHADE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ontstaan aan eigendommen van huurder t.g.v. lekkages</li> <li>• ontstaan aan eigendommen van verhuurder door onjuist gebruik van het gehuurde door huurder</li> </ul>		X	
<p><b>SCHAKELAARS EN STOPCONTACTEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vervanging na slijtage of ernstige beschadiging</li> <li>• vastzetten van loszittend schakelmateriaal</li> </ul>		X	X

	verhuurder	huurder	service-abonnement
<b>SCHARNIEREN</b>			
• onderhoud: smeren en vastzetten		X	
• vervanging of reparatie		X	X
<b>SCHILDERWERK</b>			
• alle schilderwerk in gemeenschappelijke ruimten en aan de buitenzijde van de woning	X		
• alle schilderwerk binnen de woning		X	
<b>SCHOORSTENEN</b>			
• repareren van schoorsteen	X		
• vegen		X	
<b>SIFON (ZIE AFVOEREN)</b>			
<b>SLEUTELS</b>			
• bijmaken van sleutels van de woning en bijbehorende ruimten		X	
• zoekgeraakte, kapotte of in het slot afgebroken sleutels		X	
<b>SLOTEN (ZIE HANG- EN SLUITWERK)</b>			
<b>SPIEGELS (ZIE SANITAIR)</b>			
<b>STORTBAKKEN (ZIE SANITAIR)</b>			

	verhuurder	huurder	service-abonnement
<b>STUCWERK</b>			
• grote reparaties aan loszittend of gescheurd stuc- en tegelwerk >0,25 m <sup>2</sup>	X		
• reparaties aan stuc- en tegelwerk door beschadigingen, zoals gaten en pluggen en kleine reparaties aan stucwerk <0,25 m <sup>2</sup>		X	
• kitvoegen bij tegelwerk in de douche	X		
• overige kitvoegen bij tegelwerk		X	X
• schoonmaken en kleine reparaties aan cementvoegen in tegels		X	
<b>SPUITWERK AAN WANDEN/PLAFONDS</b>			
• sauswerk en kleine reparaties		X	
<b>TEGELWERK (ZIE STUCWERK)</b>			
<b>TELEFOONAANSLUITING</b>			
• aansluitpunt		X	
<b>TIMMERWERKEN</b>			
• onderhoud en reparaties bij normaal gebruik	X		
• onderhoud en reparaties van zelf aangebracht timmerwerk (ook bij overname van vorige huurder)		X	
<b>TOILETTEN (ZIE SANITAIR)</b>			

	verhuurder	huurder	service-abonnement
<b>TRAPPEN</b>			
• onderhoud en reparatie in gemeenschappelijke ruimten	X		
• reparaties aan binnentrappen als gevolg van slijtage/verval	X		
• onderhoud en reparatie van zelf aangebrachte trapafwerkingen		X	
<b>TRAPLEUNINGEN (ZIE LEUNINGEN)</b>			
<b>TUINEN (ZIE OOK BESTRATINGEN EN ERFAFSCHIEDINGEN)</b>			
• inrichting/onderhoud van privé-tuinen (ook na ophoging), incl. snoeien van bomen, struiken en heesters, ook die zijn geplant door vorige huurders		X	
• ophogen van privé-tuinen voor en achter		X	
• groenvoorziening/onderhoud van gemeenschappelijke tuinen (indien daarvoor via de servicekosten betaald wordt)	X		
• levering zand en grond	X		
<b>VENSTERBANKEN (BINNEN)</b>			
• onderhoud en reparatie van vensterbanken		X	X
• vervanging van vensterbanken behorend tot het gehuurde, ten gevolge van slijtage, verval of ouderdom	X		
<b>VENTILATIE</b>			
• onderhoud en reparatie van mechanische ventilatie	X		
• reparatie aan ventilatiekanalen	X		

	verhuurder	huurder	service-abonnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>• onderhoud aan ontluuchtingsroosters incl. schoonhouden van eventuele filters</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• reparatie of vervanging van ontluuchtingsroosters</li> </ul>		X	X
<ul style="list-style-type: none"> <li>• schoonhouden ventielen</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• vervangen ventielen</li> </ul>		X	X
<b>VERLICHTING (ZIE BUITENVERLICHTING)</b>			
<b>VERSTOPPING (ZIE RIOLERING)</b>			
<b>VLOERAFWERKING</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• reparaties aan losliggende cementdek- en tegelvloeren, die tot het gehuurde behoren</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• reparaties aan de vloer als gevolg van beschadiging of breuk van een vloerafwerking die door de huurder is aangebracht of van vorige huurders is overgenomen</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• egaliseren van de vloer voor bijv. linoleum leggen</li> </ul>		X	
<b>VLOERBEDEKKING</b>			
<i>Plavuizen:</i>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• onderhoud en reparatie</li> </ul>		X	
!! Vooraf is toestemming nodig van de verhuurder.			

	verhuurder	huurder	service-abonnement
<i>Parket, laminaat en kurkvloeren:</i>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>onderhoud en reparatie</li> </ul>		X	
!! Denk aan een goede, geïsoleerde onderlaag om contactgeluiden te voorkomen.			
<b>VLOEREN</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>reparaties aan vergane vloerbalken</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>reparaties en onderhoud aan vloeren in gemeenschappelijke ruimten</li> </ul>	X		
<b>WANDAFWERKING (ZIE OOK BEHANG, STUCWERK EN TEGELWERK)</b>			
(bijv. tegels, betimmeringen, textiel)			
<ul style="list-style-type: none"> <li>door de huurder zelf aangebracht</li> </ul>		X	
<b>WARMWATERTOESTELLEN</b>			
<i>Indien behorend tot de woning:</i>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>onderhoud en reparatie bij normaal gebruik van de boiler of combiketel</li> </ul>	X		
<ul style="list-style-type: none"> <li>herstel van boiler of combiketel door ondeskundig gebruik of nalatigheid</li> </ul>		X	
<i>Indien eigendom van de huurder of gehuurd bij een ander bedrijf:</i>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>onderhoud, reparatie of vervangen</li> </ul>		X	
<b>WASTAFELS (ZIE SANITAIR)</b>			
<b>WATERLEIDINGEN</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>onderhoud en reparatie van warm- en koudwaterleidingen</li> </ul>	X		

<ul style="list-style-type: none"> <li>• reparaties aan warm- en koudwaterleidingen als gevolg van bevriezing of vernieling</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ontdooien van bevroren waterleidingen</li> </ul>		X	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• onderhoud en reparatie aan door bewoners zelf aangebrachte binnen- of buitenwaterleidingen</li> </ul> <p>!! Voor het wijzigen van de waterinstallatie heeft u vooraf toestemming nodig van de verhuurder.</p>		X	
<p><b>WATERSCHADE (ZIE SCHADE)</b></p>			
<p><b>W.C. (ZIE SANITAIR)</b></p>			
<p><b>WINDHAKEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• reparatie of vervanging</li> </ul>		X	X
<p><b>WITTEN (ZIE SAUSWERK)</b></p>			
<p><b>ZONWERING</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• onderhoud, reparatie en vervanging (tenzij in de huur inbegrepen)</li> </ul> <p>!! Voor het aanbrengen van zonwering heeft u vooraf toestemming nodig van de verhuurder.</p>		X	
<p><b>ZWANENHALS (ZIE AFVOEREN)</b></p>			

verhuurder	huurder	service-abonnement
	X	
	X	
	X	
	X	X
	X	

# **REGLEMENT** serviceabonnement huurdersonderhoud

## **ALGEMENE VOORWAARDEN**

Deelnemers zijn huurders van een woning van de woningcorporatie, die schriftelijk akkoord zijn gegaan met het bepaalde in dit reglement.

## **ARTIKEL 1**

### **OMVANG EN DEKKING SERVICEABONNEMENT HUURDERSONDERHOUD**

De dekking wordt beperkt tot de hierna genoemde werkzaamheden, zoals mede omschreven in artikel 9 van de algemene huurvoorwaarden, het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek en de voorschriften van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. De dekking wordt voorts beperkt tot zaken welke in eigendom toebehoren aan, of in beheer zijn bij Trifolium Woondiensten Boskoop.

Het betreft o.a. onderhoud, reparatie en/of vervanging van:

- voordeurbelinstallatie van een individuele woning
- brievenbus in eigen voordeur
- onderdelen van toiletpot
- doucheslang en -stang, handdouche, ophangpen en koppelstuk
- kraanleertjes en kraanuitlopen
- onderdelen van wastafels inclusief sifons
- zeepbakjes (voor zover van toepassing)
- schakelaars en stopcontacten
- deurkrukken, scharnieren, sloten en windhaken
- vensterbanken
- scharnieren en sluitingen van deurtjes van aanrechtblok, bovenkastjes of servieskast
- vastzetten trapleuning en leuningdragers
- voor een volledig overzicht zie het Onderhouds-ABC.

## ARTIKEL 2

### UITSLUITINGEN

Alle overige, in het Onderhouds-ABC niet genoemde onderhoudswerkzaamheden. Zaken, waarin reparatie c.q. vervanging noodzakelijk zijn als gevolg van opzet of grove schuld van deelnemer of huisgenoten en degenen die onder hun verantwoordelijkheid vallen. Noodzakelijke reparaties c.q. vervangingen als gevolg van schade door vorst, welke door het treffen van tijdige voorzorgsmaatregelen door de huurder voorkomen hadden kunnen worden. Reparatie c.q. vervanging van zaken die eigendom zijn van de huurders.

## ARTIKEL 3

### MELDING EN UITVOERING

Melding van schade of gebreken van onder artikel 1 genoemde zaken dient te geschieden bij de woningcorporatie. Vernieuwing van onderdelen zal slechts dan plaatsvinden indien dit technisch gezien noodzakelijk is. De woningcorporatie bepaalt of hiervan sprake is. In alle gevallen wordt, bij zowel vernieuwing

als reparatie, uitgegaan van de standaard staat van de woning. De werkzaamheden zullen binnen een redelijke termijn en binnen de normale arbeidstijd worden uitgevoerd.

## ARTIKEL 4

### BETALING BIJDRAGE EN SCHORSING

Deelnemer is verplicht de bijdrage in het serviceabonnement maandelijks bij vooruitbetaling te voldoen, tegelijkertijd met de maandelijks verschuldigde huur. Niet-betaling van de bijdrage binnen dertig dagen na de vervaldag betekent schorsing van de deelname aan het serviceabonnement, dit zonder dat enige ingebrekestelling is vereist en onverminderd de plicht van deelnemer tot betaling van het verschuldigde en tot verdere betaling van de bijdrage. De schorsing wordt geacht te zijn ingegaan op de eerste dag van het tijdvak waarover de bijdrage is verschuldigd. Deelnemer kan geen aanspraak maken op reparatie c.q. vervanging, ontstaan in de tijd dat de deelneming aan het serviceabonnement was geschorst. Zittende huurders die na 31 januari 2003

deelnemer willen worden van het serviceabonnement huurderonderhoud, dienen een entreegeld te betalen van € 25,-. De deelname gaat in (met inachtneming van een wachtperiode van één volle maand) per de 1e van de maand. Zittende huurders die na opzegging opnieuw deelnemer wensen te worden, dienen (opnieuw) entreegeld te betalen. Hernieuwde deelname is in principe éénmaal mogelijk. Verhuurder is bevoegd om zonder opgaaf van reden te weigeren. Nieuwe huurders kunnen zonder betaling van entreegeld toetreden tot het serviceabonnement gelijktijdig met het aangaan van de huurovereenkomst. Een nieuwe huurder is met het aangaan van de huurovereenkomst niet verplicht deelnemer te worden van het serviceabonnement.

## **ARTIKEL 5**

### **WIJZIGING VAN DE BIJDRAGE**

De woningcorporatie zal jaarlijks binnen twaalf maanden na beëindiging van het kalenderjaar een overzicht verstrekken van de baten en lasten van het fonds. Eerst nadat uit genoemd overzicht blijkt,

dat aanpassing van de te betalen bijdrage noodzakelijk is, zal tot aanpassing worden overgegaan. De woningcorporatie zal hiervan de deelnemers tenminste dertig dagen voor de bijdragevervaldag schriftelijk mededeling doen.

De deelnemer van het serviceabonnement huurderonderhoud wordt geacht met de aanpassing van de nieuwe bijdrage akkoord te gaan, voor zover de procentuele verhoging van de bijdrage lager of gelijk is aan de stijging van de prijsindexcijfers voor gezinsconsumptie van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Indien de procentuele verhoging hoger is dan genoemde indexcijfers wordt de deelnemer van het serviceabonnement huurderonderhoud geacht met de verhoogde bijdrage akkoord te gaan, tenzij binnen één maand na de schriftelijke mededeling van de woningcorporatie deze van de huurder een schriftelijke mededeling heeft ontvangen, waarin door de huurder wordt verklaard de deelname aan het fonds te willen beëindigen.

## ARTIKEL 6

### DUUR EN BEËINDIGING SERVICEABONNEMENT HUURDERSONDERHOUD

- a) Het serviceabonnement wordt aangegaan voor de periode van tenminste één jaar. Schriftelijke opzegging door één der partijen is alleen mogelijk per 1 januari van elk jaar met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden, derhalve vóór 1 oktober van het voorafgaande jaar. Behoudens schriftelijke opzegging door één van de partijen wordt het abonnement na het verstrijken van de genoemde termijn stilzwijgend verlengd, telkens voor de periode van één jaar.
- b) In afwijking van het bepaalde onder artikel 6 punt A, kan de huurder het serviceabonnement schriftelijk opzeggen indien het een procentuele verhoging van de abonnementsprijs betreft hoger dan de C.B.S.-indexcijfers zoals genoemd in artikel 5. Opzegging dient plaats te vinden binnen één maand nadat de wijziging aan de huurder bekend is gemaakt.
- c) Het serviceabonnement eindigt automatisch bij beëindiging van de huurovereenkomst.
- d) Wanneer de huurder het serviceabonnement door opzegging heeft beëindigd, is hernieuwde deelname in beginsel eenmaal mogelijk. Verhuurder is bevoegd om met betrekking tot hernieuwde deelname voorwaarden te stellen, danwel aanvragen zonder opgaaf van redenen te weigeren.
- e) De verhuurder kan tussentijds schriftelijk opzeggen met een opzegtermijn van dertig dagen, wanneer zij van oordeel is dat de huurder misbruik maakt van het fonds. Tegen deze beslissing kan beroep worden aangetekend bij de klachtencommissie.
- f) De verhuurder kan deelname aan het serviceabonnement ook beëindigen wanneer de huurder de bijdrage niet maandelijks betaalt.









**OPENINGSTIJDEN KANTOOR:**

9.00 tot 12.30 uur,

13.30 tot 15.30 uur

(met uitzondering van vrijdagmiddag)

Zijde 27

2771 EJ Boskoop

T 0172 210005

F 0172 217994

E-mail: [info@trifolium.nl](mailto:info@trifolium.nl)

Website: [www.trifolium.nl](http://www.trifolium.nl)