



onbezorgd wonen

Onderhouds ABC

Wij geven thuis!



WOONDIENSTEN AARWOUDE

Onderhouds ABC

Huurders en verhuurders hebben baat bij heldere afspraken over onderhoud. Er bestaat gewoon behoefte aan duidelijkheid: wat doen wij, wat doet U? Uit de praktijk blijkt dat het voor huurders vaak onduidelijk is of zij deze werkzaamheden zelf moeten (laten) uitvoeren of dat Woondiensten Aarwoude dit doet.

Een deur van een keukenkastje hangt scheef, de doucheslang lekt, het voordeurslot is aan vernieuwing toe. Een paar voorbeelden van onderhoudsklussen waarmee u als huurder te maken krijgt. Dit 'Onderhouds ABC' geeft antwoorden op de zojuist gestelde vraag, dus welk onderhoud komt voor rekening van Woondiensten Aarwoude en welke klussen moet u als huurder op eigen kosten (laten) verrichten.

Kort samengevat komt het hierop neer:

- ◆ Klein en dagelijks onderhoud van alle in de woning aanwezige voorzieningen komen voor rekening van de huurder.
- ◆ Groot onderhoud en vervanging zijn voor rekening van de verhuurder.
- ◆ Onderhoud en/of reparaties in en rond de woning, nodig als gevolg van beschadigingen, vernielingen, ondeskundig of onjuist gebruik door de huurder, zijn altijd voor rekening van de huurder en vallen niet onder het serviceabonnement.
- ◆ Onderhoud en vervanging van zelf aangebrachte verbeteringen of veranderingen komen voor rekening van de huurder tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Woondiensten Aarwoude stelt vast of iets verouderd, versleten of beschadigd is en bepaalt aan de hand van het Onderhouds ABC wie verantwoordelijk is. Bij twijfelgevallen komt er iemand bij u langs.

Voor € 4,25 per maand extra onderhoud

Voor veel mensen is het verrichten van kleine herstellingen een probleem. Daarvoor is er het serviceabonnement bij Woondiensten Aarwoude. Voor € 4,25 per maand neemt Woondiensten Aarwoude het merendeel van de kleine herstellingen over, die normaal gesproken voor rekening van de huurder komen. Daar zijn alle kosten bij inbegrepen: voorrijkosten, uurloon en materialen. Reparaties aan voorzieningen die door de huurder zelf zijn aangebracht vallen niet onder het serviceabonnement.

Wat bespaart u?

Weet u wat het vervangen van een stopcontact kost? Minstens € 87,-. Het vervangen van een mengkraan loopt al snel op tot € 136,-. Met het serviceabonnement van Woondiensten Aarwoude bespaart u zich de zorg over dit soort uitgaven.

De voordelen van het serviceabonnement

- ◆ geen voorrijkosten,
- ◆ geen arbeidsloon,
- ◆ geen materiaalkosten,
- ◆ vakkundige reparatie,
- ◆ geen onverwachte (hoge) uitgaven,
- ◆ geen onduidelijkheid meer voor wie de rekening van een reparatie is,
- ◆ zekerheid dat wat kapot is ook gemaakt wordt,
- ◆ tijdsbesparing,
- ◆ onbezorgd wonen.

Wilt u zich aanmelden?

Huurders kunnen zich aanmelden voor minimaal één jaar, door het invullen en opsturen van het aanmeldingsformulier. De overeenkomst gaat in op de dag van ontvangst van het aanmeldingsformulier.

Het serviceabonnement eindigt automatisch wanneer u de huur opzegt. Als u om een andere reden het serviceabonnement wilt beëindigen, dan moet u Woondiensten Aarwoude daarvan schriftelijk op de hoogte stellen. Vanaf het moment dat Woondiensten Aarwoude de opzegging heeft ontvangen, geldt een opzegtermijn van een volle kalendermaand.

Nieuwe huurders zijn automatisch aangesloten bij het serviceabonnement. Als de nieuwe huurder geen gebruik van het serviceabonnement wenst te maken, moet men Woondiensten Aarwoude daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.

Onderhoudswensen/iets te repareren/meer informatie?

Als er onverhoopt een probleem is met uw woning of heeft u een reparatieverzoek, raadpleeg dan eerst dit Onderhouds ABC om te zien wie er verantwoordelijk is voor het oplossen van het probleem. Als u zeker weet dat u het probleem niet zelf kunt oplossen en daarvoor niet verantwoordelijk bent, meldt dan het reparatieverzoek bij Woondiensten Aarwoude.

Dat kan op verschillende manieren:

- ◆ Via onze website www.woondienstenaarwoude.nl/reparatieverzoek,
- ◆ Via ons e-mail adres: info@woondienstenaarwoude.nl,
- ◆ Telefonisch van maandag tot en met vrijdag tussen 9.00 uur en 12.30 uur, ons telefoonnummer is (0172) 50 35 55,
- ◆ Mondeling aan de balie, openingstijden kantoor van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 12.30 uur.

Wij proberen u dan zo snel mogelijk van dienst te zijn.

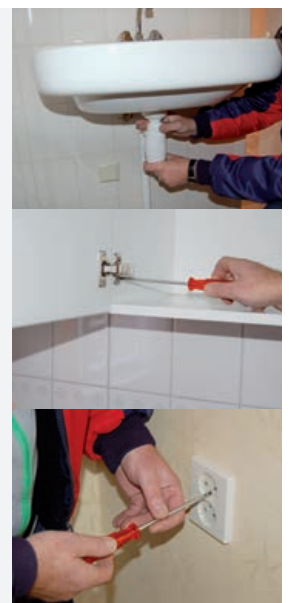
Zeer dringende reparatieverzoeken, zoals ernstige lekkages, kunt u ook buiten kantooruren uitsluitend telefonisch melden. Na kantoortijd wordt u doorverbonden met onze storingsdienst.

Onderhouds ABC

In de navolgende lijst kunt u vinden wie verantwoordelijk is voor onderhoud en/of herstel van een groot aantal werkzaamheden in de woning.

H = Huurder V = Verhuurder S = Serviceabonnement

Voor glasschade kunt u via ons een glasverzekering afsluiten, zodat glasschade voor rekening is van Woondiensten Aarwoude. Wij adviseren u deze lijst zorgvuldig te bewaren, ook wanneer u niet aan het serviceabonnement deelneemt.



Omschrijving onderhoud	Voor rekening van:		
	H	V	S
Aanrecht			
Laden, scharnieren, sluitingen kastjes	◆		◆
Aanrechtblad/aanrechtblok		◆	
Afvoeren (riolering)			
Reparatie aan afvoeren van aanrecht, wastafel, douche, gootsteen	◆		◆
Ontstoppen gezamenlijke afvoer en hoofdriool		◆	
Het schoonhouden en ontstoppen van afvoerchiffons, schoonhouden van doucheputjes.	◆		
Afzuigkap			
Schoonhouden, filters vervangen	◆		
Reparatie (bij veroudering/slijtage)		◆	
Behang			
Behangen / behang verwijderen	◆		
Bel			
Onderhoud en reparatie gezamenlijke belinstallatie		◆	
Vervangen bel, trafo, drukker	◆		◆
Batterij vervangen	◆		◆
Bestrating			
Paden in de voor- en achtertuin	◆		
Gemeenschappelijke paden		◆	
Boiler			
Reparatie plus onderhoud	◆		
Brievenbus			
Postboxen van portiekwoningen		◆	
Onderhoud en reparatie van brievenbus	◆		◆
Centrale verwarming			
Schoonmaken en reparatie/onderhoud		◆	
Bijvullen en ontluichten	◆		
Vervangen van vulsleutels, ontluichtingsleutels en vulslangen	◆		
Herstel van schade als gevolg van ondeskundig gebruik of bevroering van cv-ketel, leidingen en radiatoren in de woning	◆		
Closetpot			
Vernieuwen (bij veroudering/slijtage)		◆	
Reparatie en vernieuwen wc-bril, closetrolhouder, stortbak	◆		◆
Dak			
Pannen, bitumineuze dakbedekking		◆	
Schoonhouden dakgoten en regenpijpen		◆	
Deuren (voor en achterdeur)			
Buiten - Herstel houtrot enz.		◆	
Buiten - Vervangen of reparatie na uitwaaien	◆		◆
Buiten - Vervangen, smeren van scharnieren, sloten, grendels, deurkrukken, tochtstrippen		◆	
Douche			
Reparatie en vervangen doucheslang, handdouche, mengkraan, kranen, wastafel, spiegel, planchet	◆		◆
Reparatie of vernieuwen beschadigde/losgekomen tegels		◆	
Elektra			
Vernieuwen en repareren van elektrische installatie plus groepenkast		◆	
Vernieuwen en repareren schakelaars, stopcontacten	◆		◆

Omschrijving onderhoud	Voor rekening van:		
	H	V	S
Gasinstallatie			
Onderhoud en vernieuwen leidingen (voor zover standaard aanwezig)		◆	
Geiser			
Geiser onderhoud en vervanging	◆		
Glas			
Glasschade/lek dubbelglas (glasverzekering bij Woondiensten Aarwoude)		◆	
Glasschade (glasverzekering elders)	◆		
Goten zie dak			
Hang- en sluitwerk (zie deuren)			
Houtwerk			
Houtwerk in de woning (bv plinten) ontstaan door houtrot		◆	
Huistelefoon/Intercom			
Onderhoud en reparatie		◆	
Kitvoegen			
Vervangen indien nodig		◆	
Kozijnen (buitenzijde)			
Reparatie en onderhoud		◆	
Kranen			
Reparatie / onderhoud en vervangen	◆		◆
Reparatie / onderhoud en vervangen (bij veroudering/slijtage)		◆	
Leuning			
Vastzetten en reparatie	◆		◆
Vernieuwen		◆	
Liftinstallatie			
Onderhoud, reparatie		◆	
Luchtroosters			
In buitenramen, reparatie en onderhoud		◆	
Binnen in plafonds vernieuwen en onderhoud	◆		◆
Mechanische ventilatie			
Onderhoud en herstel		◆	
Batterij vervangen	◆		◆
Ongedierte bestrijding			
Bestrijden van wespennesten en bijen in de woning	◆		◆
Bestrijden houtworm en boktorren.		◆	
Pannen (zie dak)			
Paden (zie bestrating)			
Plafonds			
Schilderen, witten	◆		
Repareren en vervangen		◆	
Ramen (dakramen) (buitenzijde woning)			
Reparatie na uitwaaien	◆		◆
Vernieuwen en onderhouden		◆	
Repareren, smeren en vervangen van scharnieren, raamsluitingen, tochtstrippen	◆		◆
Regenpijp (zie dak)			
Ruiten (zie glas)			
Schakelaars (zie elektra)			
Scharnieren (zie ramen)			

Omschrijving onderhoud	Voor rekening van:		
	H	V	S
Schilderwerk			
Binnen	◆		
Buiten		◆	
Schoorsteen			
Repareren en vernieuwen		◆	
Ragen schoorsteen	◆		
Plaatsen roosters/kappen		◆	
Schutting			
Plaatsen, repareren	◆		
Reparen van schuttingen (eigendom van Woondiensten Aarwoude)		◆	
Sloten (voor- en achterdeur)			
Smeren, repareren en vernieuwen (bij veroudering/slijtage)		◆	
Sloten (binnendeuren)			
Smeren, repareren en vernieuwen (bij veroudering/slijtage)	◆		◆
Stopcontact (zie elektra)			
Stortbak			
Repareren en vervangen	◆		◆
Stucwerk			
Grote reparaties (bijvoorbeeld na verwijderen behang)		◆	
Kleine reparaties (bijvoorbeeld boorgaatjes)	◆		
Tegelwerk (zie douche)			
Tochtstrippen (zie ramen)			
Trap (zie leuning)			
Tuinen			
Onderhoud tuin (ophogen ed)	◆		
Levering van zand en grond door Woondiensten Aarwoude bij diverse complexen waar extreme verzakking plaatsvindt.		◆	
Vensterbank			
Reparatie en onderhoud	◆		◆
Ventilatiekanalen (zie schoorsteen)			
Ventilatieroosters (zie luchtroosters)			
Verlichting			
Verlichting in een gezamenlijke ruimte		◆	
Verlichting in de woning	◆		
Vlizotrap			
Scharnieren smeren en onderhoud	◆		◆
Vervangen		◆	
Vloeren (constructie)			
Reparatie (houtenvloeren)		◆	
Reparatie (betonvloeren)		◆	
Meterputluik		◆	
Waterleiding			
Onderhoud en vernieuwen		◆	
Aftappen bij vorst	◆		
Reparatie vanwege bevriezing	◆		
Ontdooien waterleiding	◆		
Zonwering			
Zonwering eigendom van Woondiensten Aarwoude		◆	

Enkele bijzondere regels

Verstandig veranderen

U wilt bijvoorbeeld een slaapkamerwand verwijderen, dan wel een antenne op het dak of aan de gevel bevestigen? Voor dit soort “veranderingen aan het gehuurde” moet u Woondiensten Aarwoude altijd vooraf schriftelijk toestemming vragen. Elke verandering wordt individueel bekeken en beoordeeld. Onze voorwaarden zijn precies omschreven in onze regeling “Zelf aangebrachte Voorzieningen” (ZAV).

Uiteraard bent u als huurder zelf verantwoordelijk voor onderhoud/repairatie/vervanging van voorzieningen, verbeteringen en wijzigingen die u voor eigen rekening zelf in de woning heeft aangebracht of heeft laten aanbrengen. Voorzieningen, verbeteringen en wijzigingen, die tegen huurverhoging door ons zijn aangebracht, daarvoor geldt, dat wij verantwoordelijk zijn voor het onderhoud.

Inboedel

Voor uw inboedel is Woondiensten Aarwoude niet aansprakelijk. Wij raden u aan uw inboedel zowel voor brand als voor stormschade, wateroverlast en inbraak te verzekeren.

Tuinen, bomen en schuttingen

Heeft uw woning een tuin, dan moet u deze zelf onderhouden. Uw verplichtingen op dit gebied vloeien voort uit de bestemming van uw tuin “siertuin”. Let u erop dat de bomen in verhouding tot het tuinoppervlak niet te groot zijn en niet te dicht op de gevel of erfgrans staan. Let u er tevens op dat de schuttingen stabiel zijn en geen afbreuk doen aan het aanzien van uw woningcomplex.

Schotels en andere antennes

Voor het bevestigen van een schotel of andere antennes aan een huurwoning heeft u toestemming nodig. Onder welke voorwaarden geeft Woondiensten Aarwoude toestemming? Woondiensten Aarwoude wil voorkomen dat omwonenden hinder van antennes ondervinden of dat een woning schade oploopt. Daarom hanteren wij voorwaarden die deze belangen beschermen.

Geschillen

We gaan ervan uit dat u zich gedraagt als een goed huurder en wat Woondiensten Aarwoude betreft, mag u erop vertrouwen dat ook wij ons zullen gedragen zoals u dat van een goede verhuurder mag verwachten. Toch ontstaat er af en toe een geschil over het nakomen van een huurcontract, dit kan ook gelden met betrekking tot onderhoud.

Ontstaat er een geschil dan kunt u oplossingen zoeken via de volgende procedures:

- ◆ Als u het niet eens bent met een beslissing of handeling van een medewerk(st)er van Woondiensten Aarwoude dan kunt u uw bezwaar aan hem of haar kenbaar maken. Dat kan mondeling of schriftelijk gebeuren. Hij/zij zal uw bezwaar overwegen.
- ◆ Vindt u, dat aan uw bezwaar onvoldoende tegemoet is gekomen, dan kunt u een beroep doen op het hoofd van de afdeling waarvan de betrokken medewerk(st)er deel uit maakt. Ook dat beroep kunt u mondeling of schriftelijk doen. Hij/zij zal dan opnieuw uw argumenten overwegen en trachten het geschil op te lossen.
- ◆ Resteert er na deze bezwaar- en beroepsprocedure nog steeds een ernstig conflict, waarin u niet wilt berusten, dan kunt u een klacht indienen bij de klachtencommissie van Woondiensten Aarwoude.
- ◆ Leidt dit alles tot niets dan kunt u zich wenden tot de rechter.

Bezoekadres

Elzenlaan 1
2481 LZ Woubrugge

Postadres

Postbus 2194
2400 CD Alphen a/d Rijn

E-mail

info@woondienstenaarwoude.nl

Website

www.woondienstenaarwoude.nl

Telefoon

(0172) 50 35 55

Reparatieverzoeken

Via onze website of ons
telefoonnummer (0172) 50 35 55.
Spoedgevallen 's avonds en in het weekend
via ons algemene nummer.

Openingstijden

Maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 12.30 uur



WOONDIENSTEN AARWOUDE

Wij geven thuis!