



Onderhoud en veranderingen aan de woning

Goed onderhoud van uw woning is van belang voor uw woonplezier. Vaak is echter onduidelijk of u dat onderhoud zelf moet uitvoeren of dat de corporatie daarvoor moet worden ingeschakeld. Soms is eigen onderhoud ook te moeilijk uitvoerbaar vanwege bijvoorbeeld uw leeftijd.

De woningstichting wil u daarbij helpen. De verdeling van de onderhoudswerkzaamheden tussen de huurder en de verhuurder is wettelijk geregeld.

Ook het veranderen van uw woning is aan regels gebonden. Op de volgende pagina's staan dit soort zaken beknopt uitgelegd.

Meer informatie over deze onderwerpen vindt u ook de folders:

- Onderhoud van A tot Z en het onderhoudsabonnement
- Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV) en
- Glaspakket

versie 12-04-10/JH

Kunnen wij u verder helpen?

Kantooradres:

Erpostraat 1
6461 HW Kerkrade

Postadres:

Postbus 135
6460 AC Kerkrade

Kantoortijden:

ma - do van 8.30 - 17.00 uur
vr van 8.30 - 12.30 uur

Spreekuurtijden:

Elke werkdag van
9.00 - 12.00 uur.

Telefoon: 045 - 5 466 466 (algemeen)
045 - 5 466 444 (storingen)

Email: info@lvr.nl
Web: www.lvr.nl

Woningstichting Land van Rode





Wettelijke regeling

In artikel 1619 van het Burgerlijk Wetboek staat vermeld welke onderhoudswerkzaamheden aan de huurwoning voor rekening van de huurder of verhuurder komen.

Onderhoud voor de huurder

Enkele werkzaamheden die voor rekening van de huurder komen, zijn onder andere:

- het witten, sauzen, behangen en schilderen binnen de woning;
- het vervangen van gebroken of beschadigde glasruiten en spiegels;
- het onderhouden, repareren en vervangen, voorzover dit laatste geen gevolg is van normale slijtage, van hang- en sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel, ed;
- het onderhouden en ontstoppen van toiletputten, wastafels, gootstenen, douches, afvoerleidingen, putten en goten;
- het onderhouden van waterkranen en het treffen van voorzieningen aan de waterleidingen en de c.v.-installatie ter voorkoming van bevriezing;
- het periodiek vegen of inspecteren van de schoorsteen conform de brandpreventieverordening;
- het onderhouden van de tuin en de reparatie van de erfafscheiding;
- het gebruikelijke onderhoud van geiser of boiler, c.v.-radiatoren e.d.;
- reparaties die een gevolg zijn van opzet, nalatigheid of onachtzaamheid van huurder, huisgenoten en/of personen of dieren waarvoor hij aansprakelijk is.

Onderhoud voor de verhuurder

De woningstichting is onder andere tot het volgende onderhoud verplicht:

- vernieuwen/repareren van gebreken aan rioleringen;
- verrichten van alle buitenschilderwerk;
- vernieuwen/repareren van ramen, kozijnen en buitendeuren;
- storingen in elektra zoals huistelefoons in flats verhelpen;
- opnieuw bestraten van gemeenschappelijke tegelpaden;
- vernieuwen en/of repareren van dakbedekking;
- storingen aan centrale verwarmingsinstallaties verhelpen;
- reparaties aan metsel/beton/voegwerken (buiten) uitvoeren;
- vervangen van goten en regenpijpen;
- onderhouden van liftinstallaties.

Voor meer informatie over dit onderwerp attenderen wij u graag op onze folder 'Onderhoud van A tot Z en het onderhoudsabonnement'.

Onderhoud, dat door verhuurder verricht wordt, maar via de servicekosten voor rekening van de huurder komt, is onder andere:

- schoonhouden van de trappen en portalen in de gemeenschappelijke ruimtes;
- schoonhouden niet-openslaande ramen, voorzover deze niet door de huurder zelf schoongemaakt kunnen worden;
- herstel defecten aan verlichting gemeenschappelijke trappenhuisen en gemeenschappelijke kelderruimten;
- reinigen van c.v.-ketels.

Waar moet u als huurder op letten als het gaat om de inrichting van uw woning?

Om te beginnen moet u zich realiseren dat in principe alle veranderingen aan de woning, bij het verlaten van de woning, ongedaan gemaakt moeten worden. Overnames zijn alleen mogelijk in overleg met Land van Rode.

Voordat u iets verandert aan de woning, kunt het beste het huurcontract en de algemene voorwaarden goed doornemen.





Toestemming voor veranderingen

Voor veranderingen aan de woning heeft u altijd toestemming van de woningstichting nodig. Hiervoor dient u een schriftelijk verzoek bij Land van Rode in te dienen. Denk bijvoorbeeld aan het leggen van een tegelvloer, het plaatsen van rolluiken, zonneschermen, allesbranders of tuinhuisjes, wijzigingen in de woning en erfafscheidingen.

De woningstichting geeft aan of de wijzigingen zijn toegestaan en zo ja, hoe u de veranderingen het beste kunt uitvoeren. Wat voor u een verbetering aan de woning is, hoeft voor de woningstichting geen verbetering te zijn. U kunt het beste één van de mutatieopzichters van de woningstichting benaderen om onnodige hoge kosten te voorkomen bij vertrek uit de woning.

Voor meer informatie over dit onderwerp attenderen wij u graag op onze folder over Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV).

Vochtproblemen

Doordat u in uw huis leeft, ontstaat er vocht. Als u de woning niet goed ventileert, ontstaat er teveel vocht. Ten gevolge van het hoge vochtgehalte kunnen schimmels op muren en plafonds gaan groeien. Een vochtige omgeving is ook een gunstige plek voor virussen en bacteriën. Als u de woning goed ventileert kunnen problemen met vocht voorkomen worden. Ons advies is dan ook:

- tweemaal per dag, vijf minuten, twee ramen of deuren per ruimte tegen elkaar open zetten;
- goed gebruik maken van de in de woning aanwezige mechanische ventilatie;
- ventileren tijdens en na het koken en na het gebruik van de badkamer. Dit heeft namelijk het meeste effect.

Door niet te ventileren zullen uw stookkosten alleen maar stijgen. Een vochtige woning is namelijk moeilijk te verwarmen.

Verzekering

Opstalverzekering

De woningstichting heeft als huiseigenaar haar woningen verzekerd. Hiervoor heeft zij een zogenaamde opstalverzekering afgesloten. Dit houdt in dat het eigendom van de woningstichting verzekerd is tegen brand- en stormschade (alles wat nagelvast bij de woning hoort). Schade aan de inboedel van de huurder valt daar dus buiten.

Inboedelverzekering

Voor de inboedel adviseert Land van Rode de huurders een inboedelverzekering af te sluiten. Dit moet de huurder echter zelf doen. Er zijn voldoende mogelijkheden om uw eigen inboedel op uitgebreide condities tegen brand, inbraak, waterleidingschade, storm en dergelijke te verzekeren. Heeft u een woningverbetering aangebracht dan kunt u

zich via uw inboedelpolis bijverzekeren. Enkele voorbeelden hiervan zijn: behang, houten wanden, balken, plafonds, keuken en badkamer. Zelf aangebrachte bijbouwsels dient u zelf tegen brand- of stormschade te verzekeren.

Wij adviseren u tevens een WA-verzekering af te sluiten.

Mocht iemand schade ondervinden aan goederen of gezondheid, die door uw schuld of nalatigheid is ontstaan, dan kunt u daarvoor aansprakelijk gesteld worden. In sommige gevallen kan deze aansprakelijkheidsstelling erg hoog zijn.





Glasschade.

De woningstichting verzorgt het herstel van bijna alle normaal voorkomende glasschades aan enkel- en dubbelglas. Hiervoor betaalt u per maand via de servicekosten een bijdrage. U meldt de schade middels een glasschadeformulier (te verkrijgen op ons kantoor, of per E-mail aan u te zenden) en wij regelen het herstel zonder dat u daar nog naar hoeft om te kijken. Wel zijn er enkele spelregels .

Wat wordt gratis hersteld:

* Schade aan zowel dubbel- als enkelglas in deuren en ramen, dienende tot lichtdoorlating in uw woning wordt hersteld.

Wat wordt niet hersteld:

- * Door opzet veroorzaakte glasschade wordt door de woningstichting hersteld, vóór rekening van de huurder.
- * Glasschade ontstaan door de directe gevolgen van atoomkernreacties of door vandalisme in of om de woning wordt niet gratis hersteld.

Wij verwachten van u, dat u elke glasschade binnen 72 uur na het ontstaan, doorgeeft aan de woningstichting. U dient vervolgens een glasschadeformulier in te vullen. Wanneer de glasschade door baldadigheid / vandalisme is ontstaan verwachten wij, dat u ons een aangifterapport van de politie overhandigt. Wanneer het formulier compleet is ingevuld zullen wij de schade aan het glas zo spoedig mogelijk herstellen.

Voor meer informatie over dit onderwerp attenderen wij u graag op onze folder 'glaspakket'.

Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) medische aanpassingen aan uw woning

Sinds 1 januari 2007 is de wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) ingegaan. Voorzieningen en hulpmiddelen voor mensen met een beperking vallen sinds 1 januari 2007 onder de WMO. Het gaat bijvoorbeeld om een aanvraag voor een rolstoel of aanpassing aan de woning. Als op grond van medische indicaties aanpassingen aan uw woning noodzakelijk zijn, kunt u bij de gemeente afdeling WMO terecht.

Deze aanvragen vielen vroeger onder de wet WVG (wet voorziening gehandicapten). De wet WVG is nu opgegaan in de wet WMO.

De gemeente Kerkrade geeft alle inwoners informatie en advies over de hulp en ondersteuning die ze kunnen krijgen. Bij het gemeenteloket (Markt 33) kunt u terecht voor informatie. Via telefoonnummer 045 -5676555, via wmo@kerkrade.nl of via de gemeentelijke website kunt u ook informatie en advies krijgen over WMO-zaken.

