



Onderhoud van A tot Z

Woningstichting Land van Rode

Onderhoud van A tot Z en het onderhoudsabonnement

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 woningstichting daarvoor moet worden ingeschakeld. Soms is onderhoud ook moeilijk uitvoerbaar vanwege bijvoorbeeld uw leeftijd.

De woningstichting wil u daarbij helpen. De verdeling van de onderhoudswerkzaamheden tussen de huurder en de verhuurder zoals die wettelijk is geregeld, hebben wij op de volgende pagina's uitgelegd.

Hiervoor kunnen wij niet elk detail van een woning noemen. De meest voorkomende mankementen aan een woning vindt u in de lijst die verderop volgt. Daaruit kunt u opmaken wie voor onderhoud of herstel moet zorgen.

Zoals gezegd willen wij u helpen bij dit onderhoud. Daarom hebben wij het onderhoudsabonnement ingevoerd.

Hoe dit abonnement u kan helpen bij uw woonplezier staat hierna beschreven.

versie 06-07-10/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





Onderhoud van A tot Z

Woningstichting Land van Rode

Wij onderscheiden 3 categorieën onderhoud

Verhuurderonderhoud

Dit is het onderhoud dat Woningstichting Land van Rode in elk geval dient uit te voeren omdat zij daartoe wettelijk verplicht is. Als voorbeeld noemen wij het repareren van een verwarmingsketel of schilderwerk aan de buitenkant van uw woning.

Huurderonderhoud

Dit is onderhoud dat de huurder bij wet verplicht is uit te voeren en ook is opgenomen in uw huurcontract. Woningstichting Land van Rode zal deze werkzaamheden ook niet van u overnemen.

Huurderonderhoud dat Land van Rode via een onderhoudsabonnement voor u uitvoert

Zoals de naam huurderonderhoud al aangeeft, bent u volgens de wet ook in deze gevallen verplicht dit zelf uit te voeren. Bij Woningstichting Land van Rode bestaat echter de mogelijkheid dit werk tegen betaling door ons te laten verzorgen. Hiervoor kunt u een abonnement afsluiten. Voor dit abonnement betaalt u een vast maandelijks bedrag.

De drie genoemde categorieën zijn verderop in een tabelvorm verwerkt. Wij hebben hierbij de volgende afkortingen gebruikt:

- V = Woningstichting Land van Rode, dus verhuurderonderhoud door Woningstichting Land van Rode
- H = Huurderonderhoud altijd door huurder uit te voeren
- A = Huurderonderhoud waarvoor een abonnement kan worden gesloten.

Wat houdt het abonnement in ?

Het contract zorgt ervoor dat het door u gemelde probleem -dat u dus eigenlijk zelf zou moeten oplossen- verholpen wordt. Wij repareren en zondig worden zaken vervangen. U betaalt buiten de abonnementsprijs niets extra's.

Wijzigingen prijs abonnement & overeenkomst

Voorgenomen wijzigingen van prijs of pakket zullen met de Huurdervereniging Land van Rode worden besproken en vastgesteld.

Hoe meldt u gebreken indien u een abonnement hebt afgesloten ?

Voor het melden van gebreken die onder het abonnement vallen, kunt u ons storingsnummer bellen, (045) 5466444 .

Uitsluitingen van het abonnement

Alle werkzaamheden die het gevolg zijn van grove nalatigheid, slordigheid, onoordeelkundig gebruik of ruwe bewoning door de huurder, zijn huisgenoten of personen voor wie hij aansprakelijk is, worden uitgesloten. Er zal alleen onderhoud worden u uitgevoerd aan zaken die tot het oorspronkelijk gehuurde behoren of die door Woningstichting Land van Rode zijn overgenomen. Er wordt dus geen onderhoud verricht aan zaken die de huurder zelf heeft aangebracht of van de vorige huurder heeft overgenomen. De werkzaamheden worden exclusief schilder- en behangwerk uitgevoerd. Woningstichting Land van Rode behoudt zich het recht voor een huurder van deelname uit te sluiten. Een uitsluiting zal altijd schriftelijk worden gemotiveerd.





Onderhoud van A tot Z

Woningstichting Land van Rode

Wijze van uitvoering

Het zal duidelijk zijn dat wij trachten de werkzaamheden zo efficiënt mogelijk uit te (laten) voeren. Dit betekent dat Land van Rode zal bepalen of een onderdeel gerepareerd of vervangen zal worden.

Uw storing bij ons melden

telefonisch	045-54 664 44
e-mail	storingen@lvr.nl
schriftelijk	postbus 135 6460 AC Kerkrade
persoonlijk	Erpostraat 1 6461 HW Kerkrade (tijdens kantooruren)

De kosten voor een abonnement

De kosten voor een abonnement bedragen € 7,50 per maand (prijspeil maart 2009). Met ingang van augustus 2010 wordt deze prijs aangepast naar € 6,00. U betaalt verder geen inschrijfkosten. Ook niet als u al langer bij ons huurt.

Op onze website www.lvr.nl en achterin deze brochure vindt u een formulier waarmee u dit abonnement kunt afsluiten. Hierop staan ook gedetailleerde voorwaarden.

Wilt u een abonnement afsluiten? Vul het formulier in en lever het in bij Woningstichting Land van Rode of stuur het op naar postbus 135, 6460 AC Kerkrade.

Heeft u nog vragen over het abonnement? Neem dan gerust contact op met ons kantoor via telefoonnummer 045-5466466.

Ingangsdatum van het abonnement

Aanmeldingen voor een abonnement die wij ontvangen vóór de 21^e van de maand, gaan in per de 1^e dag van de daarop volgende maand.

Om administratieve redenen gaan meldingen die wij na de 21^e ontvangen, pas een maand later in.

Tenslotte

Bij een geschil kan geen beroep op de tekst van deze brochure gedaan worden. In een dergelijk geval gelden alleen het Burgerlijk Wetboek, de tekst van het onderhoudsabonnement (de overeenkomst) en de huurovereenkomst.

pag. 3

versie 06-07-10/JH





Onderhoud van A tot Z

Woningstichting Land van Rode

pag. 4

versie 06-07-10/JH



V = Verhuurder

H = Huurder

A = Abonnement

A	V	H	A
Aanrecht			
scharnieren			x
blad	x		
lade en ladegeleider			x
handgrepen			x
afvoer ontstoppen (in de woning)			x
Aardlekschakelaar (zie elektra)			
Afvoer			
reparatie	x		
schoonhouden		x	
ontstoppen (in de woning)			x
Afstandbediening		x	
B	V	H	A
Bedrading elektrische installatie	x		
Behang		x	
Bel			
deurbel bij gemeenschappelijke installatie	x		
deurbel bij afzonderlijke woningen(meterkast)	x		
beldrukker	x		
Bestrating			
gemeenschappelijke terreinen	x		
in eigen tuin		x	
Binnendeurslot			x
Brandgangen			
schoonhouden		x	
Brand/rookmelder gemeenschappelijk	x		
Brievenbus			
aan voordeur			x
aan een gemeenschappelijke entree	x		
bij tuinhek / in tuin		x	
slotjes brievenbussen in hallen en dergelijke		x	
Buitendeurslot			x



Onderhoud van A tot Z

Woningstichting Land van Rode

C	V	H	A
Centrale blok verwarming (collectief)	x		
ontluchten radiatoren	x		
Centrale verwarming (individueel)			
leidingen en ketel	x		
bijvullen en ontluchten			x
ontluchtingskraan	x		
radiatoren inclusief kranen	x		
vulkraan	x		
vulslang (wordt éénmaal geleverd)		x	
vulsleutel (wordt éénmaal geleverd)		x	
uitwendig roestvrij houden van leidingen en radiatoren		x	
Cilinderslot (voor/achterdeur)			x
Closet			
bril en eventueel deksel (periodiek vervangen)	x		
closetrolhouder (periodiek vervangen)	x		
vlotterkraan en inwendig gedeelte reservoir			x
handwasbakje (periodiek vervangen)	x		
closetpot vervangen (periodiek vervangen)	x		
ontstoppen			x
schoonhouden		x	
valpijp en aansluiting			x
stortbak/reservoir vervangen (periodiek vervangen)	x		
stopkraan			x
D	V	H	A
Dakgoten			
schoonhouden, bladeren verwijderen (etagewoning)	x		
schoonhouden,bladeren verwijderen (grondgebonden/eengezinswoning)			x
Dakonderhoud	x		
Deuren (binnen)			
klemmen			x
reparatie na uitwaaien			x
deurklinken+sloten			x
Deuren (buiten)			
klemmen	x		
vastzetten			x
reparatie na uitwaaien			x
deurknop + slot			x
Dorpelstrip (mits aanwezig)			x





Onderhoud van A tot Z

Woningstichting Land van Rode

Douche				
handdouche				x
slang				x
mengkraan				x
opsteekinrichting (haak of glijstang)				x
planchet				x
spiegel				x
spatscher				x
sifon				x
ontstoppen				x
schoonhouden afvoer			x	
E	V	H	A	
Elektra				
leidingen	x			
groepenkast	x			
stop/smeltzekering en houder		x		
wandcontactdoos				x
schakelaars				x
aardlekschakelaar vervangen	x			
aardlekschakelaar inschakelen		x		
laagspanning 42volt (lampen)				x
F	V	H	A	
filters (wasemkap.wtw.enz) onderhoud			x	
filters vervangen periodiek	x			
G	V	H	A	
Garagebox				
slot				x
armen en veren van de poort	x			
Gas				
leidingen door huurder zelf aangelegd, voor zover niet door LvR overgenomen			x	
kranen / gas slang / afdopstop (wordt éénmalig verstrekt)			x	
Geisers				
veelal gehuurd bij derden			x	
Glas vervangen				
glaspakket via Land van Rode (zie folder glaspakket)	x			
Graffiti				
verwijderen				x

pag. 6

versie 06-07-10/JH





Onderhoud van A tot Z

Woningstichting Land van Rode

H	V	H	A
Hang en sluitwerk			
onderhoud / smeren			x
vervangen	x		
Huistelefoon / Videofoon	x		
I	V	H	A
intercom	x		
K	V	H	A
Vaste Kasten			
sloten / scharnieren			x
planksteunen / roedehouders		x	
Kitvoegen (sanitair)			x
Kranen			
wasmachinekraan			x
koudwaterkraan			x
stop/hoofdkraan (achter watermeter)	X		
mengkranen			x
kraanleertjes			x
L	V	H	A
Lekkage			
reparatie leidingen of dak	x		
herstel schade aan inboedel, behang en schilderwerk		x	
M	V	H	A
Mechanische ventilatie + wtw installatie			
onderhoud unit/motor/filter van centraal afzuigstelsysteem	x		
vervang filters van muur c.q. plafondventilators		x	
schoonhouden van afzuigventielen en roosters		x	
Medische aanpassingen (onderhoud)		x	
O	V	H	A
Ongediertebestrijding			
nesten van wespen en bijen (in of aan de woning)			x
houtworm in de constructie van de woning	x		
alle overige ongedierte		x	





Onderhoud van A tot Z

Woningstichting Land van Rode

P	V	H	A
Plinten		x	
Putje (op terras in de tuin)			
schoonhouden		x	
ontstoppen		x	

R	V	H	A
Ramen			
hang en sluitwerk	x		
sloten		x	
klemmende ramen	x		
oliën en smeren			x
Regenwaterafvoeren	x		
Riolering			
verzakkingen en dergelijke	x		
ontstoppen riolering in de woning			x
ontstoppen riolering buiten de woning	x		
Roosters van ventilatiesysteem			
reparatie	x		

S	V	H	A
Schakelmateriaal			x
Scharnieren			
reparaties en dergelijke			x
smeren			x
Schilderwerk			
binnen (incl. binnenzijde van buitenkozijn)		x	
buiten	x		
Schoorsteenvegen		x	
Schuttingen (zie tuinen)			
indien geplaatst door Land van Rode	x		
in alle overige gevallen		x	
Sleutels			
zoekgeraakt / gebroken		x	





Onderhoud van A tot Z

Woningstichting Land van Rode

Sloten (zie hang- en sluitwerk)			
vervangen vanwege slijtage	x		
smeren			x
Stucwerk	x		
T	V	H	A
Tegels binnenshuis	x		
Telefoonaansluiting		x	

Tochtprofielen			
indien door Land van Rode aangebracht aanbrengen			x
		x	
Trappleuning	x		
V	V	H	A
Ventilatieschuif			x
Vlizotrapen	x		
Vloeren (exclusief afwerking)	x		
W	V	H	A
Wandafwerking			
witten / schilderen / behangen		x	
Wasmachineschakelaar			x
Waterleiding			
onderhoud	x		
bevriezing (inclusief ontdooien)		x	
Waterschade door lekkage		x	
Z	V	H	A
Zwanenhals/sifon			
schoonhouden		x	
ontstoppen			x





Deelnameformulier

“Onderhoud van A tot Z”

Ondergetekenden;

Woningstichting “Land van Rode”
vertegenwoordigd door de heer G.H.J. Logister
in de functie van directeur-bestuurder
hierna te noemen: verhuurder en

dhr/mevr/fam. _____

wonende te Kerkrade aan het adres _____
hierna te noemen: huurder,

IN AANMERKING NEMENDE:

Dat huurder van verhuurder heeft gehuurd de woning, met eventueel medegebruik van de gemeenschappelijke ruimten, staande en gelegen aan het hier bovenstaande adres, hierna te noemen het gehuurde;

Dat verhuurder de uitvoering op zich neemt van de hierna genoemde onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde, die voor rekening van huurder komen, zulks onder de volgende voorwaarden en overeenkomstig het bepaalde in de tussen partijen gesloten huurovereenkomst en daarop van toepassing verklaarde algemene voorwaarden;

Dat een en ander onverlet laat de overige voor rekening van huurder komende geringe dagelijkse onderhouds- en reparatiewerkzaamheden, zoals weergegeven in de huurovereenkomst en daarop van toepassing verklaarde algemene voorwaarden;

Dat verhuurder in een brochure ‘Onderhoud van A tot Z’ (hierna te noemen “de brochure”) de voor rekening van verhuurder en huurder komende onderhoudswerkzaamheden nader heeft toegelicht;

verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

I. Onderhoudswerkzaamheden

Artikel 1

- 1.1. Verhuurder voert tegen een door huurder te betalen abonnementsprijs de onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde uit, zoals die in de brochure zijn verwoord. Een en ander voor zover de betreffende voorzieningen en onderdelen deel uitmaken van het oorspronkelijk gehuurde. Uitgesloten zijn dus voorzieningen en onderdelen die huurder zelf heeft aangebracht of heeft overgenomen van de vorige huurder.
- 1.2. In het abonnement zijn niet begrepen de reparaties en onderhoudswerkzaamheden, die een gevolg zijn van of noodzakelijk zijn door nalatigheid, slordigheid, onoordeelkundig gebruik of onjuiste en/of ruwe bewoning door huurder, zijn huisgenoten of personen voor wie hij aansprakelijk is.





- 1.3. Huurder zal schade of gebreken aan de in de brochure genoemde onderdelen van het gehuurde binnen redelijke termijn aan verhuurder melden.
- 1.4. Vervanging of vernieuwing van onderdelen vindt slechts plaats indien verhuurder dit noodzakelijk acht.
- 1.5. Verhuurder zal de uitvoering van de in het eerste lid bedoelde werkzaamheden binnen redelijke termijn uitvoeren binnen de normale arbeidstijd.
- 1.6. Verhuurder behoudt zich het recht voor om, in overleg met het bestuur van de Huurdersvereniging Land van Rode, tussentijds wijzigingen aan te brengen in de in het eerste lid genoemde brochure. Verhuurder zal aan te brengen wijzigingen tenminste 30 dagen voor de wijzigingsdatum kenbaar maken via haar website www.lvr.nl.

II. Aanvang en duur van het abonnement

Artikel 2

- 1.1. Het abonnement vangt aan op de datum van ondertekening, zoals onder aan dit deelnameformulier vermeld.
- 1.2. Het abonnement wordt aangegaan voor een periode van een jaar en telkens stilzwijgend verlengd met een periode van een jaar.

III. De prijs

Artikel 3

- 1.1. Nieuwe huurders, die binnen drie maanden na ingang van de huurovereenkomst een abonnement afsluiten betalen hiervoor € 6,00 per maand. Huurder zal dit bedrag bij vooruitbetaling voor de eerste van iedere maand voldoen tegelijk met de maandelijks verschuldigde huurprijs.
- 1.2. Indien prijsontwikkelingen daartoe aanleiding geven kan verhuurder de bijdrage tussentijds wijzigen. Verhuurder zal huurder tenminste een maand van tevoren informeren over een wijziging van de bijdrage.
- 1.3. Het niet c.q. niet volledig voldoen van de bijdrage leidt tot opschorting van alle op grond van het abonnement uit te voeren werkzaamheden, zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling is vereist en onverminderd de verplichting van huurder tot betaling van het verschuldigde en tot verdere betaling van de bijdrage. Huurder kan gedurende de periode van opschorting geen aanspraak maken op de uitvoering van de in de brochure genoemde werkzaamheden.

IV. Beëindiging van het abonnement

Artikel 4

- 1.1. Het abonnement kan door ieder der partijen tegen het einde van de in artikel 2 bedoelde periode schriftelijk en met inachtneming van een termijn van een maand worden opgezegd.
- 1.2. Verhuurder kan het abonnement tussentijds opzeggen met inachtneming van een termijn van een maand, indien huurder oneigenlijk gebruik maakt van het abonnement dan wel uitvoering van het abonnement onmogelijk maakt, een en ander ter uitsluitende beoordeling van verhuurder. Huurder kan tegen een dergelijke opzegging beroep aantekenen in het kader van de bij verhuurder geldende klachtenregeling.
- 1.3. Huurder kan het abonnement tussentijds opzeggen, indien sprake is van een wijziging van het abonnement als bedoeld in artikel 1.6 of 3.2. Huurder dient in dat geval het abonnement op te zeggen uiterlijk op de datum van ingang van de wijziging. Indien huurder niet of niet tijdig opzegt wordt hij geacht met de wijziging in te stemmen.





- 1.4. Het abonnement eindigt voorts met ingang van de dag, dat de huurovereenkomst met betrekking tot de woonruimte tussen partijen eindigt.

V. Opnieuw toetreden na opzegging en weigering van toetreding

Artikel 5

- 1.1. Wanneer huurder of verhuurder het abonnement door opzegging heeft beëindigd, is een nieuw abonnement in beginsel slechts eenmaal mogelijk. Verhuurder is bevoegd om aan een nieuw abonnement bijzondere voorwaarden te stellen. De huurder zal in ieder geval een entreegeld verschuldigd zijn.
- 1.2. Verhuurder behoudt zich het recht voor huurders van deelname uit te sluiten. Een uitsluiting zal schriftelijk worden gemotiveerd. Tegen een uitsluiting staat beroep op in het kader van de bij verhuurder geldende klachtenregeling.

VI. Entreegeld

Artikel 6

- 1.1. Huurder is een entreegeld verschuldigd indien hij:
- na beëindiging van het abonnement een nieuw abonnement wenst aan te gaan.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te:

Kerkrade op _____

(Namens) huurder(s)

(Namens) verhuurder

Naam en handtekening

Naam en handtekening

