Onderhouds- ABC

Datum: 26 januari 2018, met instemming van Huurdersraad Albanianae (voorganger van HOGH).

Het huis waarin u woont of gaat wonen, moet worden onderhouden. Dat is een zaak van huurder en verhuurder samen. Dit boekje geeft antwoord op de vraag welke reparaties voor uw rekening komen en welke reparaties Woonforte moet betalen. Zo weet u precies waar u aan toe bent als er iets gerepareerd moet worden.

Eerst worden enkele regels over 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 Woonforte heeft belang bij een goed onderhouden woning. 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 ongemak voorkomen worden.
Dit betekent dat u als huurder de reparaties verricht die voor uw rekening komen en dat u reparatieverzoeken die voor rekening van Woonforte zijn, tijdig meldt.

Verzorging en instandhouding

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

- Woonforte heeft een wettelijke instandhoudingsplicht en moet er daarom voor zorgen dat de woning in goede staat blijft;
- de huurder heeft een wettelijke verzorgingsplicht, wat wil zeggen dat hij of zij de woning als een goed huurder moet verzorgen. Daaronder valt het uitvoeren van verschillende kleine reparaties die door de huurder gemakkelijk en met weinig kosten zelf uit te voeren zijn. En natuurlijk moet de huurder herstellen wat door eigen nalatigheid stuk gaat.

Instandhouding door Woonforte

Woonforte moet gedurende de huurtijd het noodzakelijke onderhoud aan het verhuurde verrichten, tenzij deze volgens het Nieuw Burgerlijk Wetboek of de huurovereenkomst ten laste van de huurder komen. Woonforte dient alle zichtbare en onzichtbare gebreken die het gebruik van het verhuurde verhinderen of ernstig belemmeren op te heffen, ook al waren deze gebreken niet bekend bij aanvang van de huur.

Verzorging door de huurder

Zowel in het Nieuw Burgerlijk Wetboek als in de algemene huurvoorwaarden staan werkzaamheden genoemd die voor rekening van de huurder komen o.a.:

- het witten, sausen, schilderen en behangen in de woning;
- het onderhouden en repareren of vervangen van hang- en sluitwerk, schakelaars, wandcontactdozen, deurbel, brievenbus en deurknoppen;
- het onderhouden, repareren of vervangen van wc-zittingen,
- het schoonhouden en met normaal gereedschap ontstoppen van toiletten, vaste wastafels, fonteintje, gootstenen en afvoerleidingen;
- het onderhouden van waterkranen (kraanleertjes).

Voor sommige woningen heeft Woonforte een regeling getroffen, die inhoudt dat zij bepaalde werkzaamheden verricht die tot de verzorgingsplicht van de huurder horen. 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 Voor alle huurders is een abonnement op de rioolontstopping afgesloten. U betaalt hiervoor een klein bedrag in de servicekosten.

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

Serviceabonnement huurdersonderhoud

Het serviceabonnement houdt in dat Woonforte onderhoud uitvoert dat formeel tot de verzorgingsplicht van de huurder hoort. Aanmelden voor het serviceabonnement kan via het huurdersportaal Mijn Woonforte, telefonisch, via e-mail of via WhatsApp. U ontvangt dan een bevestiging van deelname en een reglement. Alle informatie over het serviceabonnement staat op de website www.woonforte.nl en ook achter in dit boekje.

Schade door brand, storm, water, inbraak, etc.

Schade aan de woning ontstaan door brand, storm, water of inbraak moet de huurder zo snel mogelijk melden bij Woonforte. Van inbraak moet binnen twee werkdagen een proces-verbaal opgemaakt worden door de politie. Woonforte vraagt hiervan een kopie; dit is nodig om de schade te kunnen claimen bij de opstalverzekering. Herstel van schade aan de woning door brand, storm of inbraak valt onder de verantwoordelijkheid van Woonforte. Behalve als deze ontstaan is door nalatigheid van de huurder.

Woonforte is 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). Ook is Woonforte niet aansprakelijk voor schade aan eigendommen van derden. Daarvoor is de huurder aansprakelijk (bijvoorbeeld waterschade bij buren veroorzaakt door een defecte wasmachine van de huurder).
Voor deze zaken moet de huurder zelf een WA- en inboedelverzekering afsluiten.

Melden en uitvoeren van reparatieverzoeken

U kunt ons 24/7 bereiken via Mijn Woonforte, het online huurdersportaal. U meldt uw reparatieverzoek online wanneer het u uitkomt, 24/7. U kunt zelf direct in de agenda van de aannemer een afspraak inplannen. Dat is handig!

U kunt ook telefonisch een reparatieverzoek indienen. Houdt u dan wel rekening met wachttijden.

U kunt ons bellen

- maandag t/m donderdag van 9.00 – 16.00 uur.
- vrijdag van 9.00 – 13.00 uur.

Openingstijden van de balie

- maandag t/m vrijdag van 8.30 tot 12.30 uur als u op het kantoor wilt binnenlopen.
- na 12.30 uur bent u welkom op afspraak.

Via de webchat, email en WhatsApp en Messenger ontvangt u op werkdagen van 8.30 tot 16.30 uur een reactie van ons.

WhatsApp 06 2372 3492
E-mail: service@woonforte.nl

Storingen en calamiteiten buiten werktijden
Voor een melding van een ernstige storing of calamiteit, bel het Meldpunt: 0172 418 596.

Bijvoorbeeld bij storingen in liftinstallaties, ernstige lekkages of schade na inbraak.
Woont u in een VvE-complex, een combinatie van huur- en koopwoningen, dan zal de VvE-beheerder de meldingen verder oppakken en oplossen.
Woont u in een koopwoning? Bel dan uw melding direct door naar uw VvE-beheerder.

Bij acute lekkage van water of gas uit de leiding:
Water: draai direct de hoofdwaterkraan dicht.
Gas: draai direct de hoofgaskraan dicht en open alle ramen en deuren.

Tips!

- Het regelmatig schoonmaken van het doucheputje, de wastafelafvoer e.d. kan verstopping voorkomen en veel ellende besparen.
- Sluit een inboedel- en WA-verzekering af. Want onder andere schade aan uw inboedel, verf- en sauswerk door lekkage van leidingen of het dak moet u namelijk zelf betalen. Deze kosten worden gedekt uit uw eigen inboedel- en WA-verzekering. Let er hierom op dat in uw inboedelverzekering het zogenaamde huurdersbelang meeverzekerd is.
- Als u de radiatoren wilt schilderen: een lichte kleur verhoogt de warmteafgifte. Wanden en plafonds die zijn voorzien van spuitwerk kunt u het beste behandelen met een spanningsvrije muurverf.
- Als u uw woning wilt verbouwen of u wilt moeilijk te verwijderen zaken aanbrengen (zoals plavuizen, steenstrips, sierpleister, dakramen enz.) neem dan eerst contact op met Woonforte. Wij informeren u over wat wel en niet is toegestaan en met welke voorwaarden.

Serviceabonnement? Handig!

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

Dat is toch mooi meegenomen! Een serviceabonnement sluit u eenvoudig af en kost maar € 5,00 per maand.

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 'Woonforte?
  Reparatie en kosten zijn voor Woonforte.
- Staat er 'x' in de kolom 'huurder'?
  Reparatie en kosten zijn voor u als huurder. U kunt de reparatie zelf doen of laten uitvoeren door een bedrijf.
- Staat er 'x' in de kolom 'serviceabonnement'?
  Wanneer u deelnemer bent zijn de reparatie en kosten voor Woonforte.

	Woonforte	huurder	Service-abonnement
Aanrecht (zie keuken)			
Afvoeren			
• Reparatie/vervanging regenpijpen en dakgoten	x		
• schoonmaken van dakgoten	x		
• vervanging afvoersifons (leiding of zwanenhals), doucheputdeksels, stop en ketting	x		
• reparatie afvoersifons (leiding of zwanenhals), doucheputdeksels, stop en ketting		x	x
• schoonhouden en ontstoppen van afvoersifons, schoonhouden van douchepuntjes etc.		x	
• ontstoppen binnen- en buitenriolering en regenpijpen *! Het regelmatig verwijderen van zeep- en haarresten voorkomt veel narigheid.* *! Voor het ontstoppen van rioleringen is door Woonforte een contract afgesloten met een rioolontstopper. U bent verzekerd tegen verstopping via Woonforte. Kijk op onze website/in de lijst welk bedrijf in uw woning/woongebouw het riool ontstopt.*		x	

	Woonforte	huurder	Service-abonnement
Afzuigkap (zie ook ventilatie)			
• als voor de installatie van een eigen afzuigkap bouwkundige voorzieningen nodig zijn, is vooraf schriftelijke toestemming van Woonforte nodig		x	
• afzuigkap die bij de woning hoort; onderhoud en reparatie	x		
• schoonhouden of vervangen filters/verlichting		x	
Behang en andere wandafwerking			
• onderhoud, repareren en vervangen van door huurder aangebrachte vaste wandafwerking		x	
• herstel van ondergrond bij schade door verwijderen van behang (zie ook stucwerk)		x	
Bel			
• repareren van de belinstallatie, beldrukkers, intercom en videofoon van gemeenschappelijke installaties	x		
• vervangen van elektrische bedrading van gemeenschappelijke installaties	x		
• vervanging en reparatie aan bel en belinstallatie eengezinswoning		x	
Bestratingen en ophogen			
• onderhoud en herstel van paden en terrassen		x	
• ophogen van tuinen en paden		x	
• ophogen van uit tegels bestaande bergingsvloer		x	
• leveren zand en grond 1x per jaar (minimaal ½ m³ en maximaal 5 m³), exclusief nieuwbouw	x		
• Ophogen (in overleg) na zeer ernstige verzakking (± 20 cm) van tegel/tuinpaden en terrassen die standaard bij de woning horen	x		

	Woonforte	huurder	Service-abonnement
• Onderhoud van bestrating en vervangen van gebroken tegels e.d. van gemeenschappelijke paden en overige verhardingsgedeelten die bij het wooncomplex behoren (voor zover geen eigendom of verantwoordelijkheid van de gemeente)	x		
Boiler *(zie warmwatertoestellen)*			
Brievenbus			
• onderhoud en reparatie centrale brievenbussen	x		
• onderhoud en reparatie van brievenbus in eigen voordeur		x	x
• vervanging door normaal gebruik	x		
Centrale verwarming (individueel)			
• onderhoud, reparatie, keuringen, verhelpen van storingen aan ketel, radiatoren en warmtepomp	x		
• bijvullen en ontluchten van de cv-installatie	x		
• herstel van schade aan cv-installatie en toebehoren wanneer huurder deze verkeerd gebruikt heeft		x	
• voorkomen van bevriezing van leidingen en radiatoren in de woning		x	
• regelmatig opendraaien van de kranen		x	
Collectieve cv-installaties			
• voorkomen van bevriezing van leidingen en radiatoren in de woning		x	
• ontluchten van radiatoren in de woning	x		
• onderhoud van radiatoren, leidingen (schoonhouden, schilderen, regelmatig kranen opendraaien)		x	
• ontluchten, storingen verhelpen, bijvullen, schoonmaken en in bedrijf stellen of houden van de ketel	x		
• vervangen van lekkende radiatoren, leidingen en kranen	x		

	Woonforte	huurder	Service-abonnement
Combiketel *(zie centrale verwarming)*			
Dakconstructie/dakbedekking			
• onderhoud en reparatie aan de constructie en de bedekking	x		
• onderhoud en reparatie aan de constructie en de bedekking door beschadiging door bewoners		x	
Dakgoot (*zie afvoeren*)			
Dakraam/-koepels			
• reparatie of vervanging	x		
Onderhoud, reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk, zie hang- en sluit werk.			
Deuren			
• schilderen (zie schilderwerk)			
• buitendeuren repareren en/of vervangen	x		
• onderhoud en reparatie van in de woning standaard aanwezige tochtstrippen		x	x
• vervangen van tochtstripppen	x		
• binnendeuren repareren		x	
• deuren repareren en/of vervangen in gemeenschappelijke ruimten en trappenhuizen	x		
• vervangen of repareren omdat de deur eruit gewaaid is		x	
• kleine dagelijkse reparaties en onderhoud van klemmende deur(en) van de woning		x	x
• buitendeuren vervangen waarvan de kromming gemeten vanaf het slot meer dan 12 mm bedraagt gemeten buiten het stookseizoen	x		

	Woonforte	huurder	Service-abonnement
Onderhoud, reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk, zie hang- en sluit werk.			
Douche *(zie sanitair)*			
Elektra			
• Vastzetten van loszittend schakelmateriaal		x	x
• onderhoud van elektrische leidingen en bedrading en aarding binnen de woning	x		
• repareren en vervangen van groepenkast en groepenkastschakelaars	x		
• vervanging van zekeringen en lampen		x	
• reparatie van schakelaars en stopcontacten		x	x
• vervangen van schakelaars en stopcontacten bij normale slijtage	x		
• uitbreiden elektrische installatie *! Voor uitbreiding is vooraf toestemming nodig van Woonforte*		x	
• storing aan installatie door uitbreiding huurder		x	
• onderhoud en reparatie aan elektrische deuropener	x		
• vervangen van trekschakelaar aan het plafond	x		
• Aanschaffen en aanbrengen van kroonsteentjes		x	
Erfafscheidingen			
• repareren en vervangen van de bij eerste bewoning aangebrachte standaard bij de woningen behorende erfafscheidingen die korter dan 2 meter zijn en aan de gevel vastzitten (zoals privacyscherm op balkon)	x		
• aanbrengen/wijzigen erfafscheidingen		x	
• onderhoud van zelf aangebrachte erfafscheidingen		x	
• onderhoud van erfafscheidingen behorende tot het gehuurde (o.a. schilderwerk/vastzetten)		x	

	Woonforte	huurder	Service-abonnement
! Voor aanbrengen of wijzigen van de erfafscheiding hoger dan 2 meter heeft u vooraf toestemming nodig van Woonforte en van de gemeente.			
Gasinstallatie			
• vervangen en/of aanbrengen gasslang bij kooktoestellen		x	
• repareren, vervangen en/of aanbrengen gaskranen en gaskranen van cv-ketels of boilers die horen tot het gehuurde	x		
• reparatie en vervanging overige gaskranen		x	
• onderhoud en reparatie aan gasleidingen binnen de woning	x		
• onderhoud en reparatie aan door bewoner zelf aangebrachte gasleidingen *! Voor het zelf aanbrengen heeft u vooraf toestemming nodig van Woonforte.*		x	
Geiser			
• schoonmaken (inwendig) van de geiser		x	
• repareren en vervangen van een niet in de huur opgenomen geiser		x	
• repareren en vervangen van een in de huur opgenomen geiser	x		
Gemeenschappelijke ruimten			
• schoonhouden van trappenhuizen, hallen, liften, entrees, portieken en gemeenschappelijke gangen		x	
• als voor het regulier schoonhouden een bedrag is opgenomen in de servicekosten	x		
• ijs- en sneeuwvrijhouden van de galerij		x	
• Onderhoud van bestrating en vervangen van gebroken tegels e.d. van gemeenschappelijke paden en overige verhardingsgedeelten die bij het wooncomplex behoren (voor zover geen eigendom of verantwoordelijkheid van de gemeente)	x		
Glas			
• normale glasschade aan de woning of berging		x	
• glasschade door vernieling door derden		x	

	Woonforte	huurder	Service-abonnement
• glasschade gemeenschappelijke ruimten	x		
• lekkage van dubbele beglazing	x		
! U heeft een glasverzekering via Woonforte. Bel De Samenwerking, 0800 – 0226100 *Voor kapotte ruiten in de algemene ruimten kunt u Samenwerking bellen, als u in een gebouw met alleen huurders woont.* *Wonen er ook eigenaren? Dan is er een Vereniging van Eigenaren en belt u De Glaslijn, 0800-0208050*			
Goten *(zie afvoeren)*			
Hang- en sluitwerk			
• In gemeenschappelijke ruimten en trappenhuizen: onderhoud, reparatie of vervanging	x		
• vervanging van kapotte sloten, grendels, scharnieren, uitzetijzers, raamsluitingen, deurkrukken met schilden, ventilatieroosters van deuren en ramen	x		
• smeren en vastzetten van sloten, grendels, scharnieren, uitzetijzers, raamsluitingen, deurkrukken met schilden, ventilatieroosters en tochtstrippen		x	x
• onderhoud (smeren, schroeven aandraaien)		x	x
• reparatie door ondeskundig gebruik		x	
Hekken/privacyscherm			
• onderhoud en reparatie van privacyschermen, hekken en hekwerk in gemeenschappelijke trappenhuizen, galerijen en balkons	x		
• onderhoud en reparatie overige hekken		x	
Houtwerk			
Onderhoud aan het standaard houtwerk in de woning en reparatie's als gevolg van door de huurder zelf aangebrachte beschadigingen; o.a. plinten, deklijsten, vensterbanken, trappen, kozijnen, ramen, deuren,		x	

	Woonforte	huurder	Service-abonnement
Reparatie en onderhoud aan het standaard houtwerk in de woning als gevolg van slijtage of verval bij normaal gebruik: o.a. plinten, deklijsten, vensterbanken, trappen, kozijnen, ramen, deuren,	x		
Huisnummerplaatjes/naambordjes (*bij voordeur of berging)*			
• reparatie of vervanging		x	
Kasten, vast			
• hang- en sluitwerk		x	x
• vervanging/reparatie bij slijtage/verval	x		
Keuken			
• reparatie en vervanging van keukenblok en aanrechtblad door slijtage of verval bij normaal gebruik	x		
• vervangen van laden, deurtjes en kastjes door slijtage of verval bij normaal gebruik	x		
• repareren van laden, scharnieren, sluitingen, ladegeleiders en plankdragers		x	x
• vervanging van hang- en sluitwerk van keukenblok of kastjes bij normaal gebruik	x		
• onderhoud, reparatie en vervanging van zelf aangebrachte extra keukenelementen en keukenonderdelen		x	
• reparatie afvoersifon (leiding of zwanehals)		x	x
Kitvoegen *(zie stucwerk)*			
Kozijnen			
Buitenzijde van de woning:			
• schilderen en repareren	x		
• herstellen en vervangen van door houtrot aangetaste kozijnen	x		
Binnenzijde van de woning:			
• reparatie van kozijnen binnen de woning		x	

	Woonforte	huurder	Service-abonnement
Onderhoud, reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk, zie hang- en sluitwerk.			
Kruipruimte			
• toegankelijk houden van de kruipruimte		x	
• vervangen kruipluik	x		
Lekkage			
• reparatie	x		
• herstel waterschade aan inboedel, vloerbedekking, wandbekleding of saus- en verfwerk		x	
! Denk eraan dat u een inboedelverzekering afsluit inclusief huurdersbelang.			
Metselwerk *(buiten)*			
• onderhoud en reparatie van gebreken door veroudering	x		
Mechanische ventilatie *(zie ventilatie)*			
Ongedierte			
• bestrijden van kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtworm	x		
• bestrijden wespennest of bijennest in spouwmuur	x		
• alle ongediertes in de woning, die Woonforte **niet** bestrijdt (zoals vlooien, mieren, luizen, wespen, muizen, zilvervisjes, bedwantsen, vliegen, bijen en hommels)		x	
• bestrijden van overig ongedierte in gemeenschappelijke ruimtes	x		
! Voor bestrijding van ratten kunt u contact opnemen met de gemeente telefoon 14 0172			
Open haard/houtkachel/allesbrander/pelletkachel			
• onderhoud en gevolgschade, inclusief aan rookafvoer		x	
• verplichting jaarlijks vegen van de rookafvoer		x	

	Woonforte	huurder	Service-abonnement
! Voor het plaatsen van een open haard, houtkachel of allesbrander heeft u vooraf toestemming nodig van Woonforte.			
Plafonds			
In gemeenschappelijke ruimten:			
• onderhoud en reparatie van plafonds	x		
In de woning:			
• 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 (< 2 mm) repareren scheurtjes (< 2 mm) ontstaan altijd als gevolg van normale uithardings- en drogingskrimp van bouwmaterialen. Wanneer het gaat om extreme scheurvorming als gevolg van bouwfouten e.d. is reparatie voor rekening van verhuurder		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	
Privacyschermen *(zie hekken)*			
Ramen			
In de woning			
• repareren/vervangen	x		
• vervanging of reparatie omdat het raam er is uitgewaaid		x	
Onderhoud, reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk, zie hang- en sluitwerk.			
In gemeenschappelijke ruimten			
• ramen schilderen, repareren of vervangen	x		

	Woonforte	huurder	Service-abonnement
Riolering *(zie afvoeren)*			
Rookmelders			
• rookmelders met batterijen (altijd eigendom van huurder) vervangen van batterijen en vervangen rookmelders.		x	
• rookmelders aangesloten op het lichtnet: repareren en vervangen.	x		
• rookmelders aangesloten op het lichtnet: vervangen van batterijen		x	
Ruiten (zie glas)			
Sanitair			
• vervanging van sanitaire toestellen in geval van slijtage/ouderdom/verval (met sanitaire toestellen wordt hier bedoeld: wastafels, fonteintjes, stortbakken, toiletpotten, spiegels en planchetten)	x		
• vervanging of reparatie door onoordeelkundig gebruik (breuk e.d.)		x	
! Schoonmaken en/of ontkalken van wastafels en toiletpotten is voor rekening van de huurder.			
• vervanging van kranen/uitlopen	x		
• reparatie van kranen, doucheslang- en stang, handdouche, ophangpen en koppelstuk, gebroken spiegels, wc-bril, planchetten, sifons, zeepbakjes		x	x
• vervangen stortbakken of stortbakonderdelen	x		
Schade			
• ontstaan aan eigendommen van huurder door lekkage		x	
• ontstaan aan eigendommen van Woonforte door onjuist gebruik van het gehuurde door huurder		x	

	Woonforte	huurder	Service-abonnement
! Denk eraan dat u een inboedelverzekering afsluit inclusief huurdersbelang en/of een aansprakelijkheidsverzekering. Zie ook de uitleg onder tekst 'schade door brand, storm, inbraak etc.			
Schakelaars en stopcontacten, zie elektra			
Schilderwerk			
• alle schilderwerk in gemeenschappelijke ruimten en aan de buitenzijde van de woning	x		
• alle schilderwerk binnen de woning, incl. radiatoren *! Gebruik voor de radiatoren uitsluitend radiatorlak. Een lichte kleur verhoogt de warmteafgifte.*		x	
• sausen en/of schilderen van plafonds, ook na eventuele herstelwerkzaamheden door Woonforte		x	
Schoorstenen			
• repareren van schoorsteen	x		
• vegen		x	
Schotel of antenne			
• plaatsen en onderhouden en verwijderen ! Voor het plaatsen van een schotelantenne heeft u toestemming nodig van Woonforte		x	
Sleutels			
• bijmaken van sleutels van de woning en bijbehorende ruimten		x	
• zoekgeraakte, kapotte of in het slot afgebroken sleutels		x	
• vervangen van sleutels/tacs van algemene toegangsdeuren bij normale slijtage	x		

	Woonforte	huurder	Service-abonnement
Sloten *(zie hang- en sluitwerk)*			
Spiegels *(zie sanitair)*			
Spuitwerk aan wanden/plafonds			
kleine reparaties		x	
Stuc- en tegelwerk			
• grote reparaties aan loszittend of gescheurd stuc- en tegelwerk > 0,25 m²	x		
• scheuren > 2 mm breed	x		
• scheuren < 2mm breed		x	
• reparaties aan stuc- en tegelwerk door beschadigingen, zoals gaten en pluggen en kleine reparaties aan stucwerk < 0,25 m²		x	
• kitvoegen bij tegelwerk vervangen	x		
• kitvoegen schoon en schimmelvrij houden		x	
• schoonmaken en kleine reparaties aan cementvoegen in tegels		x	
Telefoonaansluiting			
• aansluitpunt		x	
Tochtstrippen			
• onderhoud en repareren van in de woning standaard aanwezige tochtstrippen		x	
• vervangen van tochtstrippen	x		
Toiletten *(zie sanitair)*			
Trappen (vlizo)			
• onderhoud en reparatie in gemeenschappelijke ruimten, incl. buitentrappen	x		
• reparaties aan binnentrappen door slijtage/verval	x		
• onderhoud en reparatie van zelf aangebrachte trapafwerkingen		x	

	Woonforte	huurder	Service-abonnement
• onderhoud en reparatie aan leuningen en leuningdragers van binnentrappen		x	x
• vervanging van leuningen en leuningdragers van binnentrappen	x		
Tuinen *(zie ook bestratingen en erfafscheidingen)*			
• inrichting/onderhoud van privé-tuinen (ook na ophoging), inclusief snoeien van bomen, stuiken en heesters, ook die zijn geplant door vorige huurders		x	
• ophogen van privé-tuinen voor en achter		x	
• groenvoorziening/onderhoud van publiek toegankelijke tuinen	x		
• groenvoorziening/onderhoud afgesloten gemeenschappelijke tuinen (indien daarvoor via de servicekosten wordt betaald)	x		
• leveren zand en grond 1x per jaar (minimaal ½ m³ en maximaal 5 m³) (exclusief nieuwbouw)	x		
Vensterbanken (binnen)			
• onderhoud en reparatie van vensterbanken		x	
• vervanging van vensterbanken behorend tot het gehuurde door slijtage of ouderdom	x		
Ventilatie			
• onderhoud en schoonhouden van ontluchtings- en ventilatieroosters, ventielen en filters		x	x
• reparatie of vervanging van ontluchtings- en ventilatieroosters en ventielen	x		
• vervangen van bedieningskoorden en filters		x	
• onderhoud, reparatie of vervanging en schoonhouden van mechanische ventilatieboxen en ventilatiekanalen	x		

	Woonforte	huurder	Service-abonnement
Verlichting			
• aanbrengen en vervangen van kroonsteentjes en lampen in de woning		x	
• onderhoud en reparatie aan installaties voor de verlichting van galerijen, niet openbare parkeerplaatsen en gemeenschappelijke trappenhuizen, portieken, gangen en entreeruimten, alsmede vervangen van bestaande armatuur en lampen	x		
• door Woonforte aangebrachte politiekeurmerklampen/ lampen in de brandgang	x		
Verstopping *(zie afvoer)*			
Verwarming (zie ook centrale verwarming)			
• onderhoud en vervangen/repareren van zelf geplaatste installaties en/of kachels		x	
Vloerbedekking			
• onderhoud en reparatie ! Denk aan een goede geïsoleerde onderlaag om contactgeluiden te voorkomen ! Voor het leggen van plavuizen is vooraf toestemming nodig van Woonforte		x	
Vloeren			
• reparaties aan losliggende cement dek- en tegelvloeren en vergane vloerbalken die tot het gehuurde horen	x		
• reparaties aan de vloer door beschadiging of breuk van een vloerafwerking die door de huurder is aangebracht of van vorige huurders is overgenomen		x	
• egaliseren van de vloer voor bijvoorbeeld leggen van linoleum		x	
• reparaties en onderhoud aan vloeren in gemeenschappelijke ruimten	x		

	Woonforte	huurder	Service-abonnement
Warmtepomp (zie centrale verwarming)			
Warmwatertoestellen			
Indien behorend tot de woning			
• onderhoud en reparatie bij normaal gebruik van de boiler of combiketel	x		
• herstel van boiler of combiketel door ondeskundig gebruik of nalatigheid		x	
Indien eigendom van de huurder of gehuurd bij een ander bedrijf			
• onderhoud, reparatie of vervangen		x	
Wastafels *(zie sanitair)*			
Waterleidingen			
• voorkomen van bevriezing van waterleidingen in de woning en daarbij behorende ruimten (berging en meterkast)		x	
• onderhoud en reparatie van warm- en koudwaterleidingen	x		
• reparaties aan warm- en koudwaterleidingen door bevriezing of vernieling		x	
• ontdooien van bevroren waterleidingen		x	
• onderhoud en reparatie aan door bewoners zelf aangebracht binnen- en buitenwaterleidingen		x	
! Voor het wijzigen van de waterinstallatie heeft u vooraf toestemming nodig van Woonforte.			
Witten *(zie schilderwerk)*			
Zonnepanelen en zonneboiler			
• onderhoud, herstel en vervanging van door Woonforte aangebrachte zonnepanelen en zonneboiler	x		
Zonwering			
• onderhoud, herstel en vervanging van zonwering (indien eigendom Woonforte)	x		

	Woonforte	huurder	Service-abonnement
• onderhoud, herstel en vervanging van zonwering (indien eigendom huurder)		x	
! Voor het aanbrengen van zonwering heeft u vooraf toestemming nodig van Woonforte.			
Zwanenhals *(zie afvoeren)*			

Reglement Serviceabonnement

Omvang van de dekking

Artikel 1.

1.1. Deelnemers zijn huurders van een woning van Woonforte die met het afsluiten van het abonnement akkoord zijn gegaan met de regels in dit reglement.
1.2. Woonforte verricht die werkzaamheden, zoals aangegeven in het Onderhouds-ABC.
1.3. Uitgesloten zijn werkzaamheden die nodig zijn als gevolg zijn van nalatigheid, onoordeelkundig gebruik van de huurder, zijn huisgenoten of personen voor wie huurder aansprakelijk is.
1.4. Uitgesloten zijn werkzaamheden aan door de huurder zelf aangebrachte of van de vorige huurder overgenomen wijzigingen in de woning.

Uitvoering

Artikel 2.

2.1. De huurder kan vanaf ingangsdatum van het abonnement reparatieverzoeken doen voor herstel van onderdelen uit het serviceabonnement.
2.2. Uitvoering van de reparatie geschiedt binnen een periode van vijf werkdagen na ontvangst van het reparatieverzoek, door de huisaannemer.

Bijdrage en betaling

Artikel 3.

3.1. Voor het serviceabonnement is huurder een maandelijkse bijdrage verschuldigd van € 6,26 (prijspeil 1 juli 2024).
Dit bedrag is inclusief 21 % btw.
3.2. De huurder voldoet deze bijdrage gelijktijdig met de maandelijkse huur op de wijze zoals in de huurovereenkomst is beschreven.
3.3. Niet-betaling van de bijdrage binnen 60 dagen na de eerste van de maand kan leiden tot opschorting van de deelname zonder dat enige ingebrekestelling is vereist. Opschorting ontslaat de deelnemer niet van de verplichting tot betaling van de achterstand en tot verdere betaling van de bijdrage.
De huurder kan geen aanspraak maken op de diensten aangeboden in het servicepakket gedurende de periode waarin de deelneming is opgeschort.

Duur en beëindiging

Artikel 4.

4.1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode van één jaar. Hierna wordt stilzwijgend verlengd en kan de huurder de overeenkomst schriftelijk, maandelijks opzeggen. Als de huurder op een andere wijze de overeenkomst heeft opgezegd dan wordt de opzegging niettemin als geldig aangemerkt als Woonforte de opzegging schriftelijk heeft bevestigd. Bij deze opzegging dient een opzegtermijn van één maand in acht te worden genomen.
4.2. De overeenkomst vervalt automatisch bij opzegging van de huurovereenkomst.

Wijziging van de bijdrage en/of voorwaarden

Artikel 5.

5.1. De verhuurder heeft het recht de bijdrage als bedoeld in artikel 3.1 en/of de voorwaarden van dit reglement (waaronder de inhoud van het service-abonnement) te wijzigen.
5.2. De huurder wordt van de wijziging(en) in kennis gesteld. De huurder wordt geacht met de wijzigingen te hebben ingestemd, tenzij hij/zij binnen 30 dagen na de mededeling schriftelijk het tegendeel bericht. In dit laatste geval eindigt de overeenkomst op de datum van wijziging.
5.3. Huurder kan op artikel 5 geen beroep doen als:
- de verhoging van de bijdrage niet meer bedraagt dan de indexatie van de CBS/CPI marktindicator;
- de wijziging een verruiming of uitbreiding van het pakket inhoudt.