



**ONDERHOUD
EN REPARATIE**

WONINGBOUWVERENIGING REEUWIJK

ONDERHOUD EN REPARATIES



Voor u en voor Woningbouwvereniging Reeuwijk is het belangrijk dat de woning die u huurt in goede staat van onderhoud verkeert. Daarbij hebben we beiden een aantal verplichtingen, vastgelegd in de wet en in de huurovereenkomst. In deze folder vindt u een nadere uitwerking van de taakverdeling. Wat doen wij? En wat verwachten we van u?

Instandhoudingsplicht verhuurder

Eenvoudig gezegd is Woningbouwvereniging Reeuwijk verplicht de woning in stand te houden. Dat betekent dat de basis van de woning goed in orde is. Wij voeren daartoe alle groot onderhoud uit, zoals het buitenschilderwerk, het herstellen van kozijnen en het plaatsen van een nieuwe cv-ketel. Groot onderhoud wordt in principe ruim van tevoren gepland en u wordt dan ook ruim van tevoren ingelicht. Daarnaast voeren wij kleine reparaties uit, meestal naar aanleiding van een melding van de huurder. Bij verhuizing zien we erop toe dat de woning in een goede, verhuurbare staat verkeert.

Zorgplicht huurder

De huurder heeft volgens de wet de zorgplicht voor de woning. Dat betekent dat u verantwoordelijk bent voor kleine reparaties van defecten door verkeerd gebruik of door schuld. Daarnaast zijn er 'standaard' onderhoudswerkzaamheden die geen specialistische kennis vergen en die u zonder al teveel kosten zelf kunt uitvoeren, zoals:

- het binnen schilderwerk
- behangen
- het witten en sausen van de binnenkant van de woning
- smeren van hang- en sluitwerk van deuren en ramen
- sleutels van binnen- en buitensloten
- kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en datanetwerken
- het schoonhouden van ruiten, kozijnen, deurposten en geverfde onderdelen binnen en buiten
- het verwijderen van zwerfvuil
- het treffen van kleine voorzieningen aan elektrische installaties; zoals voorkomen van bevriezing van de CV installaties, stekker in stopcontact van de CV,

kamerthermostaat niet te laag afstellen, radiatorcranken niet helemaal dichtdraaien

- tuinaanleg en -onderhoud
- het vegen van schoorstenen
- het schoonhouden van ventilatieroosters
- het verwijderen van graffiti
- het vervangen van eventueel gebroken ruiten (neemt u deel aan de glasverzekering van Woningbouwvereniging Reeuwijk, dan zijn de kosten voor ons)

Besluit Kleine Herstellingen:

De werkzaamheden waarvoor u als huurder verantwoordelijk bent zijn door de wetgever beschreven in het Besluit Kleine Herstellingen. De volledige tekst daarvan vindt u op onze website (www.wb-vreeuwijk.nl). Als service kunt u ons vragen om een groot deel van deze reparaties door ons te laten uitvoeren. Dit bieden wij aan als extra dienst.

Hier worden GEEN (extra) kosten voor in rekening gebracht. In de kruisjeslijst, verderop in deze folder, staat vermeld welke reparaties u voor herstel aan ons kunt melden en welke reparaties u volgens de zorgplicht zelf moet verhelpen. Het spreekt voor zich dat, als er sprake is van schade die een gevolg is van bewonersgedrag, nalatigheid, vandalisme of ondeugdelijk gebruik, de kosten van herstel voor rekening van de huurder komen.

Reparaties door Woningbouwvereniging Reeuwijk

Heeft u een probleem in uw woning dat volgens de kruisjeslijst (verderop vermeld in de folder) valt onder zorg Verhuurder, dan kunt u contact opnemen met Woningbouwvereniging Reeuwijk, telefoon (0182) 39 45 93, keuze 1. In spoedeisende gevallen kunt u ook 's avonds en in het weekend terecht. Voor reguliere onderhoudswerkzaamheden aan gemeenschappelijke voorzieningen, zoals het schoonmaken van het trappenhuis, het wassen van ramen in gemeenschappelijke ruimten en onderhoud van gemeenschappelijke tuinen, betaalt u maandelijks een bedrag in de servicekosten. Deze werkzaamheden laat Woningbouwvereniging Reeuwijk uitvoeren door gespecialiseerde bedrijven.

Veranderingen in en rond de woning

Wilt u uw woning aanpassen naar uw eigen wensen en smaak, bijvoorbeeld door een nieuwe keuken of een vergroting van een ruimte door het verwijderen van een tussenwand? Wij geven u zoveel mogelijk de ruimte om uw huurhuis naar eigen voorkeur in te richten. Er is veel mogelijk en meestal kunt u veranderingen bij het beëindigen van de huur achterlaten. Informeer bij onze opzichter naar de mogelijkheden. Voor het onderhoud en de kosten daarvan bent u zelf verantwoordelijk. Meer hierover leest u in de folder 'Zelf aangebrachte veranderingen'.

Verzekering

Woningbouwvereniging Reeuwijk heeft al haar woningen verzekerd tegen brand- en stormschade. Ook is er een collectieve glasverzekering. Als u daaraan deelneemt, zorgen wij voor het herstel in geval van glasbreuk. Uw inboedel is niet door ons verzekerd. Het is dus belangrijk dat u zelf een verzekering afsluit voor uw inboedel en eventuele aangebrachte voorzieningen.

Als er onderhoud in uw woning wordt uitgevoerd, moet u ook zelf zorgen dat er geen schade aan uw eigendommen kan ontstaan. Alleen bij schade door aantoonbare nalatigheid of opzet veroorzaakt door Woningbouwvereniging Reeuwijk of onze aannemer, kunt u ons aansprakelijk stellen.

Melden van reparatieverzoeken

Reparatieverzoeken kunt u alleen telefonisch melden via (0182) 39 45 93, keuze 1 of digitaal melden via het reparatieformulier op onze website www.wbvreeuwijk.nl. Bij het telefonisch melden van een reparatieverzoek wordt in overleg met u direct een afspraak ingepland voor de uitvoering binnen bloktijden van 2 uur.

Wie onderhoudt uw woning?

Het onderhoud van uw woning is een gedeelde verantwoordelijkheid van u -de huurder- en ons als verhuurder. In deze folder vindt u een helder overzicht van de werkzaamheden waarvoor u en wij verantwoordelijk zijn, per ruimte / onderdeel van de woning.



In algemene zin geldt:

Indien er sprake is van schade door bewonersgedrag, nalatigheid, vandalisme of ondeugdelijk gebruik van het gehuurde zal de schade worden hersteld voor rekening van de huurder.

H = Huurder V = Verhuurder G = gemeente Bodegraven-Reeuwijk

| | H | V |
|---|---|---|
| AANRECHT | | |
| Afstellen van scharnieren, sluitingen en geleiders van deurtjes en laden | | X |
| Aanbrengen kitvoeg of aansluiting tegelstrip op aanrechtblad | | X |
| Vastzetten of vervangen wandtegels ongeacht het aantal m ² | | X |
| Reparatie aanrechtblad, keukenkastjes en -lades | | X |
| Vervanging van aanrechtblok | | X |
| AFVOER | | |
| Vervangen van de afvoerstop en eventueel rooster | | X |
| Ontstoppen van de afvoer (inclusief sifon) | | X |
| Ontstoppen bij woningen (na het sifon) | | X |
| Repareren van afvoer sifon van wastafel, douche, gootsteen, enz. | | X |
| Ontstoppen gemeenschappelijke afvoerleidingen in flats | | X |
| Repareren aansluiting afvoer op standleiding (bij flats) | | X |
| BALKON | | |
| Schoonhouden balkon | X | |
| Repareren balkonhek | | X |
| Vervangen balkonhek | | X |
| Schilderen balkonhek, vloer, muur en plafond | | X |
| BEL | | |
| Onderhouden/ repareren (elektrische) voordeurbel | | X |
| Onderhouden en repareren gemeenschappelijke huistelefooninstallatie bij flats | | X |
| BESTRATING | | |
| Herstellen of ophogen bestrating terras hiervoor kunt u 1x per 2 jaar zand bestellen via de Woningbouwvereniging | X | |
| Herstellen verzakking (sinkhole) van de bestrating van het pad van de straat naar de voordeur en/of pad van de berging naar de achterdeur | | X |

| | | |
|---|---|---|
| Herstellen of ophogen van de bestrating van gemeenschappelijke paden. NB: voor herstel van openbare trottoirs kunt u terecht bij de gemeente, telefoon (0172) 522 522 | | G |
| BOMEN EN STRUIKEN | | |
| Regelmatig snoeien van heggen, hagen, opschietende bomen en groene erfafscheidingen. Verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van paden, terrassen en opritten | X | |
| BRANDTRAP | | |
| Onderhouden en repareren brandtrap | | X |
| BRIEVENBUS | | |
| Vervangen brievenbus of briefplaat bij de voordeur (behalve de groene TPG-bus of eigen brievenbus) | | X |
| Repareren brievenbus of briefplaat in gemeenschappelijke ruimten | | X |
| CENTRALE VERWARMING | | |
| Leidingen beschermen tegen bevriezing | X | |
| Herstellen schade als gevolg van bevriezing (indien als gevolg van nalatigheid huurder voor rekening huurder) | | X |
| Ontluchten en bijvullen van individuele cv-installatie | | X |
| Periodiek onderhoud | | X |
| Verhelpen van storingen | | X |
| Radiator vervangen | | X |
| DAK, DAKGOOT, REGENWATERAFVOER | | |
| Schoonhouden regenwaterafvoer op balkon en galerij | X | |
| Schoonhouden dakgoot bij laagbouwwoning | | X |
| Schoonhouden regenwaterafvoer bij flats (onbereikbaar voor huurder) | | X |
| Repareren van dakbedekking, dakdoorvoer, dakgoot, regenwaterafvoer en dakluik | | X |

| DAKPANNEN | | |
|---|---|---|
| Vervangen van dakpannen | | X |
| DAKRAAM | | |
| Schoonhouden | X | |
| Repareren | | X |
| Vervangen | | X |
| DEUR | | |
| Omtrekspeling herstellen | | X |
| Smeren van hang- en sluitwerk | X | |
| Repareren of vervangen hang- en sluitwerk binnendeur / vaste kast | | X |
| Repareren of vervangen van beschadigde binnendeur / vaste kast | | X |
| Schilderen binnendeuren / vaste kasten/ binnenzijde buitendeuren | X | |
| Repareren houtrot (kleine beschadigingen < 10 bij 10 cm) | | X |
| Vervangen bij houtrot | | X |
| Repareren buitendeuren (herstel werk binnenzijde is voor de huurder) | | X |
| Vervangen buitendeuren (herstel werk binnenzijde is voor de huurder) | | X |
| Sluitend maken binnendeur | | X |
| Schilderwerk buitenzijde buitendeur | | X |
| Repareren of vervangen van ramen en buitendeur na uitwaaien of stormschade, mits overmacht is aangetoond (collectieve glasverzekering en opstalverzekering) | | X |
| Vervangen hang- en sluitwerk buitendeur | | X |
| Repareren, afstellen van deurdranger op algemene toegangsdeur | | X |
| Vervangen van deurdranger op algemene toegangsdeur | | X |
| Onderhouden of repareren van elektrische deuropener | | X |
| DOUCHE | | |
| Vervangen doucheslang, douchekop, opsteekhaak, douchestang | | X |
| Repareren of vervangen douchekraan | | X |

| Kitvoeg | | X |
|---|---|---|
| Vervangen van spiegels waar 'weer' in zit | X | |
| Vervangen / repareren onderdelen douche na beschadiging a.g.v. onheus gebruik of moedwillig beschadigen | X | |
| DREMPEL | | |
| Onderhouden of repareren drempel onder binnendeur | | X |
| Onderhouden of repareren drempel onder buitendeur | | X |
| ELEKTRA | | |
| Vervangen zekeringen | | X |
| Storingen met aardlek door eigen apparatuur/ goederen | X | |
| Repareren of vervangen van schakelaars, stopcontacten, e.d. | | X |
| Repareren of vervangen van leidingen en zekeringkast | | X |
| Repareren of vervangen rook- of koolmonoxidemelder | | X |
| ERFAFSCEIDING | | |
| Onderhouden of repareren schuttingen van metselwerk, hout etc., die door de verhuurder zijn geplaatst | | X |
| Onderhouden of repareren schuttingen van metselwerk, hout etc., die door de huurder zijn geplaatst | X | |
| GASINSTALLATIE | | |
| Vervangen van gaskranen | | X |
| Vervangen van de gas slang kooktoestel (elke 10 jaar) | X | |
| Onderhouden of vervangen van leidingen in de woning na de gasmeter | | X |
| GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN (trappenhuis, galerij, portaal, bergingsgang etc.) | | |
| Afvoeren van grofvuil | X | |
| Schoonhouden galerijgedeelte voor de flatwoning | X | |
| Herstellen van gebreken aan schilder- en sauswerk (incidentele reparaties gemeenschappelijke ruimtes) | | X |
| Repareren van vloeren en plafonds | | X |



| | | |
|---|---|---|
| Schoonhouden (in servicekosten) | X | |
| GLAS | | |
| Vervangen van glas in en aan de woning (alleen huurders die deelnemen in het glasfonds) | | X |
| Schoonhouden van glas in gemeenschappelijke ruimten (in servicekosten) | X | |
| Vervangen van glas in gemeenschappelijke ruimten | | X |
| Vervangen van enkel- voor dubbelglas | | X |
| HANG- EN SLUITWERK | | |
| Extra sleutels laten maken | X | |
| Onderhouden (smeren) van deurkruk, scharnier en slot van draaiende delen | X | |
| Repareren of vervangen van deurkruk, scharnier van buitendeur en raam | | X |
| Repareren schade als gevolg van inbraak, mits aangifte is gedaan bij de politie | | X |
| KABEL | | |
| Storingen aan de kabel kunt u melden aan uw eigen kabelleverancier | X | |
| KOZIJN | | |
| Schilderen binnenkozijn en binnenzijde buitenkozijn | X | |
| Herstel houtrot (klein herstel) | | X |
| Schoonhouden kunststof- en aluminiumkozijn | X | |

| | | |
|---|---|---|
| Schoonhouden kunststof- en aluminiumkozijn indien niet bereikbaar voor huurder | | X |
| Schilderen buitenzijde buitenkozijn | | X |
| Repareren of vervangen buitenkozijn | | X |
| KRAAN | | |
| Repareren of vervangen onderdelen waterkraan en wasmachinekraan | | X |
| Onderhouden mengkraan / vervangen kraanleertjes | | X |
| Vervangen waterkraan (stop-, aftap- en mengkraan) | | X |
| LIFT | | |
| Inspecteren en repareren installatie | | X |
| MUUR | | |
| Herstel voegwerk buitengevel ongeacht aantal m2 | | X |
| Klein herstel stucwerk binnenmuur (> 0,5 m2) | | X |
| Klein herstel stucwerk binnenmuur (< 0,5 m2) | x | |
| NAAMPLAATJE | | |
| Aanschaffen en vervangen | X | |
| Appartementen vervangen bij mutatie | | X |
| ONGEDIERTE | | |
| Bestrijden overlast door ongedierte o.a. muizen, ratten, zilvervisjes, kakkerlakken | | X |
| Bestrijden overlast door wespen op moeilijk bereikbare plaats in of aan de woning | | X |

| PLAFOND | | |
|---|---|---|
| Schilderen en sausen | X | |
| Repareren | | X |
| Vervangen | | X |
| PLINT | | |
| Schilderen | X | |
| Repareren of vastzetten | | X |
| Vervangen | | X |
| SCHOORSTEEN | | |
| Schoorsteenkap / boldraadrooster | | X |
| Repareren schoorsteen | | X |
| Vervangen | | X |
| Aanbrengen binnenvoering in schoorsteen voor een houtkachel of allesbrander tevens het periodiek laten reinigen van de schoorsteen (minimaal 1x per jaar) | X | |
| Schoorsteen van gaskachel minimaal 1x per jaar laten reinigen | X | |
| SIERPLEISTER | | |
| Onderhouden | X | |
| TOCHTSTRIP | | |
| Repareren, vervangen of aanbrengen | | X |
| TOILET | | |
| Schoonhouden | X | |
| Repareren of vervangen toiletzitting | | X |
| Ontstoppen | | X |
| Repareren toiletpot (mits niet ernstig vervuild) | | X |
| Vervangen toiletpot (mits niet ernstig vervuild) | | X |
| Vervangen waterreservoir | | X |
| Repareren waterreservoir | | X |
| TRAP IN WONING | | |
| Schilderen | X | |
| Repareren van vaste trap | | X |
| Vastzetten, repareren van trapleuning of traphek | | X |

| Repareren (o.a. scharnieren) vlizotrap | | X |
|---|---|---|
| Vervangen vlizotrap | | X |
| TUIN (PRIVE) | | |
| Onderhouden, schoonhouden, beplanten, bemesten, winterklaar maken, snoeien, maaien, kanten steken | X | |
| VENSTERBANK | | |
| Schoonhouden | X | |
| Repareren van de originele vensterbank | | X |
| Vervangen | | X |
| VENTILATIE | | |
| Schoonhouden en vervangen van filters / roosters / afzuigventielen | | X |
| Onderhouden en repareren van individueel mechanisch ventilatiesysteem | | X |
| Onderhouden en repareren van collectief mechanisch ventilatiesysteem | | X |
| Vervangen of repareren van roosters en afzuigventielen | | X |
| VERLICHTING | | |
| Repareren van armaturen en lampen in openbare ruimten. Storingen aan de openbare verlichting kunt u melden bij de gemeente. | | X |
| Vervangen van armaturen en lampen in openbare ruimten. Storingen aan de openbare verlichting kunt u melden bij de gemeente. | | X |
| VLOER (kale vloer) | | |
| Schoonhouden | X | |
| Repareren na schade door verwijdering vloerbedekking | X | |
| Repareren wegens gebreken (bijv scheuren) | | X |
| VLOER- EN WANDTEGELS Let op: schade aan vloer a.g.v. lijmresten voor de huurder! | | |
| Repareren van gescheurde of loszittende tegels | | X |
| Vervangen van gescheurde of loszittende tegels | | X |

| WASTAFEL | | |
|---|---|---|
| Schoonhouden | X | |
| Ontstoppen huisriolering (exclusief sifon) | | X |
| Repareren | | X |
| Vervangen | | X |
| WATERLEIDING | | |
| Beschermen leidingen tegen bevriezing | X | |
| Herstel schade als gevolg van bevriezing binnen (indien als gevolg van nalatigheid huurder voor rekening huurder) | | X |
| Herstel schade als gevolg van bevriezing buiten (indien als gevolg van nalatigheid huurder voor rekening huurder) | | X |
| ZONWERING | | |
| Repareren door verhuurder aangebrachte zonwering | | X |
| Vervangen door verhuurder aangebrachte zonwering | | X |



Reeuwijk, oktober 2018: Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Kantooradres
Koningin Wilhelminahof 6
2811 SZ Reeuwijk

Postadres
Postbus 4
2810 AA Reeuwijk

Website www.wbvreeuwijk.nl
E-mail info@wbvreeuwijk.nl
Telefoon (0182) 39 45 93

Openingstijden kantoor:
08.00 – 12.30 uur of op afspraak