

SERVICEPAKKET HUURDERSONDERHOUD

Algemene Voorwaarden

Artikel 1: Begripsbepalingen

In de navolgende artikelen worden de volgende begripsbepalingen gehanteerd:

Stichting : Woningstichting Bergh

Deelnemer : huurder/huurster van een woning van de stichting, die heeft voldaan aan het gestelde in artikel 2

Entreegeld : het door de stichting in rekening te brengen inschrijfgeld voor deelname aan het servicepakket.

Artikel 2: Deelname aan het servicepakket

Deelnemer aan het servicepakket is hij/zij die schriftelijk verklaart akkoord te gaan met de algemene voorwaarden van het servicepakket.

Artikel 3: Hoogte van de bijdrage

De hoogte van de bijdrage wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de ontwikkeling van de baten en lasten.

Artikel 4: Omvang van de dekking

De hierna genoemde zaken in of aan de van de stichting gehuurde woning vallen onder de dekking van het servicepakket. Het betreft zaken die ingevolge de huurvoorwaarden en/of de wet door de deelnemer zelf onderhouden moeten worden:

- het repareren c.q. vervangen van hang- en sluitwerk
- het repareren c.q. vervangen van aanrechtladengeleiders
- het ontstoppen van de riolering van de woning
- het schoonmaken van dakgoten en regenpijpen
- het repareren c.q. vervangen van elektrischakelaars, wandcontactdozen en deurbellen
- het vervangen van onderdelen van huistelefoon toestellen
- het repareren c.q. vervangen van waterkranen, doucheslangen, douchekoppen en opsteekhaken, zeepbakjes en closetrolhouders
- het repareren c.q. vervangen van closetzittingen, al of niet met deksel
- het vervangen van spiegels en planchetten
- het repareren c.q. vervangen van stortbakonderdelen
- het vervangen van ventilatieroosters
- het verwijderen van wespennesten in of aan de woning
- reparatie aan trapeuninghouders

Wanneer er wordt gesproken van vervangen c.q. repareren worden daarmee bedoeld alle materiaal-, loon- en bijkomende kosten die daarmee zijn gemoeid.

Artikel 5: Uitsluitingen

1. Alle overige niet in artikel 4 genoemde huurdersonderhoudswerkzaamheden.
2. Zaken, waarvan reparatie c.q. vervanging noodzakelijk is als gevolg van opzet, grove schuld en/of toerekenbare nalatigheid van deelnemer, huisgenoten of derden.
3. Reparaties c.q. vervanging van zaken die geen eigendom zijn van de stichting.

Artikel 6: Melding van schade of gebreken

Melding van schade of gebreken aan onder artikel 4 genoemde zaken dient telefonisch, schriftelijk, per e-mail of persoonlijk tijdens openingstijden bij de stichting plaats te vinden.

Artikel 7: Uitvoering

Het vervangen of repareren van onderdelen zal slechts plaatsvinden indien, naar het oordeel van de stichting, dit technisch noodzakelijk is.

Artikel 8: Betaling bijdrage/entreegeld

1. Deelnemer is verplicht de bijdrage aan het servicepakket maandelijks bij vooruitbetaling te voldoen, tegelijkertijd met de maandelijks verschuldigde huur.
2. Entreegeld is verschuldigd (voor tarief: zie tarievenoverzicht):
 - als huurder/huurster niet meteen bij ondertekening van het huurcontract wenst deel te nemen aan het servicepakket, maar zich later aanmeldt.
3. Geen entreegeld is verschuldigd bij:
 - aanmelding als deelnemer van het servicepakket meteen bij het ondertekenen van het huurcontract;
 - wijziging van de tenaamstelling van de huurovereenkomst ten gevolge van wijziging in de samenstelling van het huishouden, indien men al deelnemer is van het servicepakket.

Artikel 9: Schorsing deelname

De stichting behoudt zich het recht voor bij niet-tijdige betaling van de bijdrage door de deelnemer, reparatie- of vervangingswerkzaamheden niet uit te voeren en de deelnemer te schorsen.

Artikel 10: Wijziging van de bijdrage/dekking

Indien blijkt dat aanpassing van de bijdrage/dekking noodzakelijk is, zal tot wijziging worden overgegaan. De stichting zal tenminste een maand voor de ingangsdatum van de aanpassing hiervan mededeling doen in het bewonersblad.

Artikel 11: Verantwoording

1. De stichting zal jaarlijks in haar bewonersblad een overzicht opnemen van de baten en lasten van het servicepakket.
2. De stichting is niet gehouden tot jaarlijkse afrekening met de individuele deelnemers.

Artikel 12: Duur en beëindiging deelname

1. Deelname wordt aangegaan op de datum van aanmelding en wordt telkens stilzwijgend verlengd, tenzij:
 - a. deelnemer de deelname aan het servicepakket bij de stichting schriftelijk opzegt. Bij deze opzegging dient een opzegtermijn van één maand voor de vervaldag in acht te worden genomen;
 - b. de stichting deelname van de deelnemer aan het servicepakket schriftelijk opzegt met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Deze opzegging kan alleen plaatsvinden op grond van zwaarwichtige redenen, onder meer bestaande uit veelvuldige en/of onevenredig hoge schade.
2. Deelname aan het servicepakket vervalt aan het einde van de huur, tenzij de deelnemer binnen het woningbezit van de stichting verhuist en aangeeft deelnemer te willen blijven.

Artikel 13: Bezwaar

In de situatie dat de deelnemer met de stichting niet tot overeenstemming kan komen over:

- a. de uitsluiting zoals in artikel 5 opgenomen
 - b. de beslissing over de uitvoering zoals in artikel 6 opgenomen
 - c. de schorsing zoals in artikel 9 opgenomen
 - d. de beëindiging van de deelname, zoals in artikel 12.1.b opgenomen
- heeft de deelnemer de mogelijkheid hiertegen bezwaar aan te tekenen bij de geschillencommissie (voor adres: zie hoofdstuk 'Klachten/bezwaren'). Dit bezwaar dient schriftelijk, met redenen omkleed te worden ingediend. De geschillencommissie doet binnen twee maanden na ontvangst van het bezwaar uitspraak. De stichting zal handelen overeenkomstig de uitspraak van de geschillencommissie.

Artikel 14: Beëindiging servicepakket

De stichting kan besluiten het servicepakket te beëindigen. Een dergelijke maatregel zal slechts dan worden getroffen als hieraan een zwaarwichtig belang van de stichting ten grondslag ligt.

Artikel 15: Aanpassing algemene voorwaarden

Voor aangelegenheden genoemd in artikel 4 en 14 zal de huurdersvereniging vooraf worden gehoord.

Nr	ONDERHOUDSAKTIVITEIT	voor rekening	voor rekening	
		verhuurder	huurder	servicepakket
	Algemeen :			
	Daar waar sprake is van verhuurdersonderhoud wordt bedoeld onderhoud aan onderdelen, die standaard aan de woning zitten danwel eigendom zijn van de woningstichting. In elk ander geval is sprake van huurdersonderhoud.			
1	Aanrecht			
1.01	aanrechtblok en keukenkastjes na slijtage	x		
1.02	handgrepen, scharnieren en sluitingen		x	x
1.03	aanrechtladen en aanrechtgeleiders		x	x
1.04	ontstoppen van de afvoer		x	x
2	Afvoeren			
2.01	reparatie aan afvoeren van aanrecht, wastafel en douche	x		
2.02	schoonhouden en ontstoppen		x	x
2.03	ontstoppen gezamenlijke afvoeren en hoofdriool	x		
3	Alarminstallatie			
3.01	onderhoud en reparatie alarminstallatie (bejaardenwoningen)	x		
4	Balkonhekken			
4.01	schoonhouden balkonhekken		x	
5	Behang			
5.01	vervangen en onderhoud van behang		x	
6	Bel			
6.01	onderhoud en reparatie gezamenlijke bel- en alarminstallatie (flats)	x		
6.02	reparatie voordeurbel		x	x

7	Bestrating			
7.01	herstraten gemeenschappelijke terreinen	x		
7.02	herstraten bestrating van paden, carports, garages en terrassen		x	
8	Brievenbus			
8.01	in gezamenlijke ruimten (flats)	x		
8.02	vervangen / repareren briefplaat in voordeur		x	x
9	Centrale verwarming			
9.01	periodiek onderhoud en storingen	x		
9.02	radiator- en thermostaatkranen	x		
9.03	schade door bevroering		x	
9.04	Bijvullen CV-installatie		x	
10	Closet			
10.01	reparatie stortbak en stortbakonderdelen		x	x
10.02	reparatie/vernieuwen wc-bril, sok (= rubberen afdichting achterzijde pot), closetrolhouder valpijp		x	x
10.03	vervangen closetpot/stortbak t.g.v. ouderdom	x		
10.04	closetpot onderhouden en vervangen na beschadiging		x	
11	Daken			
11.01	onderhouden en vervangen van dakbedekking en dakpannen	x		
12	Dakgoten			
12.01	repareren van dakgoten en regenpijpen	x		
12.02	schoonhouden van dakgoten		x	x
13	Dakramen			
13.01	onderhoud en reparatie	x		
14	Deuren			
14.01	herstellen of vervangen bij houtrot	x		

14.02	klemmende buitendeuren	x		
14.03	klemmende binnendeuren		x	x
14.04	vervangen en/of repareren na uitwaaien		x	
14.05	scharnieren binnendeuren		x	x
14.06	glas in deuren (zie ruiten)			
14.07	sloten (zie hang- en sluitwerk)			
14.08	schilderwerk binnendeuren (zie schilderwerk)			
15	Douche			
15.01	onderhoud en reparatie doucheslang, zeepbakje, planchet, opsteekgarnituur, handdouche, spiegel en kranen		x	x
15.02	reparatie of vervanging beschadigde tegels		x	
15.03	reparatie of vervanging losgekomen tegels	x		
15.04	reparatie zelf aangebrachte tegels		x	
16	Elektra			
16.01	repareren en vernieuwen leidingen en groepenkast	x		
16.02	repareren en vernieuwen schakelaars en stopcontacten		x	x
16.03	spreek- en deuropenerinstallaties	x		
16.04	algemene verlichting	x		
16.05	reparatie / vervangen wasmachineschakelaar		x	x
17	Erf- en terrasafschieding			
17.01	gemetselde afscheidingen	x		
17.02	windscherm	x		
17.03	natuurlijke afscheiding		x	
18	Gasinstallaties			
18.01	onderhoud en vernieuwen leidingen	x		
19	Galerijen			
19.01	schoonhouden gedeelte bij eigen woning		x	
20	Glas (zie ruiten)			

21	Gootsteen (zie aanrecht)			
22	Hang- en sluitwerk			
22.01	reparatie en vernieuwen deurkrukken, sloten, grendels, scharnieren, uitzetijzers, raamsluitingen, tochtstrippen, kast sloten (vaste kasten) en ventilatieroosters		x	x
22.02	idem van algemene ruimten	x		
22.03	extra sleutels		x	
22.04	openen buitendeur a.g.v. vergeten of verloren sleutels		x	
23	Hemelwaterafvoeren			
23.01	ontstoppen	x		
24	Insecten- en ongediertebestrijding			
24.01	wespen(nesten), kakkerlakken		x	x
24.02	mieren		x	
24.03	muizen en ratten		x	
25	Kozijnen			
25.01	schilderwerk buitenzijde en vervangen of repareren bij houtrot	x		
25.02	schilderen van alle kozijnen in de woning		x	
26	Kranen			
26.01	reparatie en onderhoud van kranen en mengkranen		x	x
27	Lekkage			
27.01	reparatie van leidingen, daken en gevels	x		
27.02	schade aan inboedel als gevolg van lekkage		x	
27.03	lekkage a.g.v. bevriezing van leidingen		x	
28	Luchtroosters			
28.01	schoonhouden		x	
28.02	vervangen		x	x

29	Mechanische ventilatie			
29.01	onderhoud en reparatie	x		
29.02	schoonmaken en vervangen van de filters		x	
29.03	vervangen roosters		x	x
30	Ongediertebestrijding (zie insectenbestrijding)			
31	Ontsmetting			
31.01	gehele of gedeelte van de woning		x	
32	Plafonds			
32.01	sausen		x	
32.02	repareren	x		
33	Planchet (zie douche)			
34	Radiator (zie centrale verwarming)			
35	Ramen			
35.01	schilderen buitenzijde	x		
35.02	schilderen binnenzijde		x	
35.03	repareren of vervangen bij houtrot	x		
35.04	repareren of vervangen na beschadiging (bijv. uitwaaien)		x	
35.05	glas in ramen (zie ruiten)			
36	Regenpijp (zie hemelwaterafvoer)			
37	Riolering			
37.01	ontstoppen riolering en leidingen in de woning		x	x
37.02	ontstoppen riolering, leidingen en putten buiten de woning	x		
37.03	onderhoud en reparatie	x		
38	Ruiten			
38.01	vervangen van gebroken ruiten binnen en buiten (tenzij u deelneemt aan de glasverzekering)		x	

39	Schakelaars (zie elektra)			
40	Scharnieren (zie hang- en sluitwerk)			
41	Schilderen			
41.01	schilderwerk aan de buitenzijde	x		
41.02	schilderwerk in de woning		x	
42	Schoorsteen			
42.01	herstel kanaal, onderhoud, voegwerk	x		
42.02	vegen van de schoorsteen		x	x
42.03	plaatsen roosters/kappen		x	x
43	Schuren en garages			
43.01	herstel vloeren, onderhoud dak en buitenschilderwerk	x		
43.02	onderhoud binnenzijde en schilderwerk binnen		x	
44	Schuttingen (zie erfafscheiding)			
45	Sifons (zie afvoeren)			
46	Sleutels			
46.01	Bij de verhuur van de woning worden de sleutels eenmalig verstrekt	x		
46.02	bij laten maken sleutels		x	
47	Sloten (zie hang- en sluitwerk)			
48	Spiegels			
48.01	vervangen		x	x
49	Stopcontacten (zie elektra)			
50	Stortbak (zie closet)			

51	Stucwerk			
51.01	kleine reparaties		x	
51.02	grote reparaties	x		
52	Tegelwerk			
52.01	repareren of vervangen losgekomen tegels	x		
52.02	repareren of vervangen beschadigde tegels		x	
53	Terrassen (zie bestrating)			
54	Terrasafscheiding (zie erfafscheiding)			
55	Tochtstrippen (zie hang- en sluitwerk)			
56	Trapleuning (zie trappen)			
57	Trappen			
57.01	reparatie en onderhoud van trappen en leuningen	x		
57.02	scharnieren vlizotrap		x	x
58	Tuinen			
58.01	aanleg en onderhoud		x	
58.02	aanleg/onderhoud gemeenschappelijke tuinen	x		
59	Vensterbank			
59.01	reparatie en onderhoud		x	
60	Ventilatie (zie luchtroosters en mech. ventilatie)			
61	Verlichting (zie elektra)			
62	Vlizotrap (zie trappen)			

63	Vloeren			
63.01	reparatie	x		
63.02	egaliseren		x	
63.03	kruipluik	x		
64	Wandafwerking			
64.01	repareren, sausen, behangen en schilderen		x	
64.02	reparatie loslatend stucwerk	x		
64.03	behangen, sausen en verven a.g.v. reparatie of lekkage		x	
64.04	warmwatervoorziening (indien eigendom van stichting)	x		
65	Wastafels			
65.01	onderhouden en vervangen na beschadiging		x	
66	Wasmachineaansluiting (zie elektra, kranen en afvoeren)			
67	Waterleiding (zie ook onder kranen)			
67.01	voorkomen van bevriezing		x	
67.02	herstel na bevriezing/beschadiging		x	
67.03	onderhoud en reparatie	x		
68	Zeepbakje (zie douche)			