

onderhoudswijzer

onderhoud: huurder of verhuurder?

*informatiebrochure voor huurders van woongebouwen en panden waar de
beheerstructuur van toepassing is*

onderhoudswijzer

onderhoud: huurder of verhuurder?

*informatiebrochure voor huurders van woongebouwen en panden waar de
beheerstructuur van toepassing is*

contactinformatie Stadswonen

bezoekadres

Struisenburgdwardsstraat 109
3063 BT Rotterdam

telefoon

010 800 72 00

fax

010 414 50 86

mail

mail@stadswonen.nl

openingstijden balie

ma t/m vr van 10.00 tot 18.00 uur

contactinformatie overig

ambulance / brandweer / politie (spoedeisend)

112

politie (niet spoedeisend)

0900 – 8844 / www.politie.nl

postadres

postbus 4057
3006 AB Rotterdam

noodnummer

010 412 36 41

web

www.stadswonen.nl

bereikbaar per telefoon

ma t/m vr van 9.00 tot 17.00 uur

gemeente Rotterdam

0800 – 1545 / www.rotterdam.nl

Roteb (vuilafvoer)

0800 – 1545 / www.roteb.rotterdam.nl

onderhoud

De rol van de verhuurder en huurder bij onderhoud is wettelijk vastgelegd in het huurrecht. Hierin staat dat de verhuurder een instandhoudingsplicht heeft en de huurder een verzorgingsplicht. Deze brochure is de praktische vertaling van deze wettelijke bepalingen, heeft als doel de huurders hierover te informeren en geldt alleen voor huurders van woongebouwen en panden waar de beheerstructuur van toepassing is. Voor de officiële bepalingen die horen bij de huurovereenkomst worden huurders verwezen naar de Algemene Huurvoorwaarden. In geval van een geschil gelden de regels van de huurovereenkomst, de wettelijke richtlijnen en kan aan de inhoud van deze brochure geen rechten worden ontleend.

verhuurder

Stadswonen is verantwoordelijk voor de algemene technische staat van de woningen en woongebouwen. Alle hieruit voortvloeiende onderhoudswerkzaamheden zijn dan ook voor rekening van de verhuurder. Om een goede staat van onderhoud te garanderen werkt Stadswonen met een onderhoudsplan van 25 jaar, zodat alle noodzakelijke werkzaamheden tijdig en preventief worden uitgevoerd.

huurder

Als huurder heeft u de plicht om de woning en de daarbij behorende gemeenschappelijke ruimten te verzorgen als een goed huurder. Kleine en/of dagelijkse onderhoudswerkzaamheden komen volgens de wet voor rekening van de huurder. Meer informatie hierover staat in het **Besluit kleine herstellingen** (behorend bij artikel 7: 240 burgerlijk wetboek; zie ook www.wetten.nl). Werkzaamheden (onderhoud, reparatie, etc.) als gevolg van nalatigheid, onreinheid, vernieling of onjuist gebruik door de huurder of zijn of haar gasten komen altijd voor rekening van de huurder.

kleine herstellingenfonds

In woongebouwen en panden waar de beheerstructuur van toepassing is zijn de meeste kleine en/of dagelijkse onderhoudswerkzaamheden voor de huurders 'afgekocht' door het Kleine Herstellingenfonds. Door de relatieve korte bewoningsduur van de woningen is het namelijk niet redelijk dat een huurder tijdens deze korte duur alle onderhoudskosten moet dragen voor zaken of goederen die geruime tijd door voorgaande huurders werden gebruikt. Door middel van het Kleine Herstellingenfonds worden deze onderhoudslasten over langere tijd verspreid.

Het Kleine Herstellingenfonds wordt in de woongebouwen (30 woningen of meer) beheerd door de wooncommissie. Namens de huurders kunnen zij de werkzaamheden (laten) uitvoeren. Een aantal (eenvoudige) reparaties worden door bijvoorbeeld een technische commissie van het woongebouw uitgevoerd. Hierdoor bespaart u flink op uurloon en voorrijkosten. Voor het Kleine Herstellingenfonds van de kleine panden (29 woningen of minder) ligt het beheer en de uitvoering bij Stadswonen.

serviceabonnement

Er zijn onderhoudszaken die feitelijk behoren tot de onderhoudsplicht van de huurder, maar welke om uiteenlopende redenen niet door de huurder kunnen of mogen worden uitgevoerd. Daarnaast heeft Stadswonen voor reparatie en onderhoud van sommige voorzieningen een collectieve overeenkomst afgesloten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het schoonhouden en het ontstoppen van goten, regenpijpen en hemelwaterafvoeren, liftservice (24-uurs) en onderhoud aan brandspels. Dit fonds wordt beheerd door Stadswonen.

inventaris

Het fonds 'inventaris' wordt beheerd door Stadswonen en hieruit worden de kleine herstellingen en onderhouds- en vervangingswerkzaamheden ten behoeve van het inventaris bekostigd. Het door Stadswonen geleverde inventaris bestaat uit vloerbedekking, gordijnen, vierpits kookplaat (gas/electrisch) en tafemodel koelkast.

schoonmaak

De post 'Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten' is onderdeel van de servicekosten en hieruit worden de werkzaamheden bekostigd voor het schoonhouden van ruimten zoals de toegangshal, algemene gangen en trappenhuis. Het betreft een voorschot-bedrag welke jaarlijks op basis van facturen wordt afgerekend met de huurders.

reparatieverzoeken melden

Alle reparatieverzoeken kunt u melden via servicedesk van Stadswonen op www.stadswonen.nl Daarnaast is Stadswonen op werkdagen bereikbaar tussen 9.00 en 17.00 uur via 010 - 8007 200. Buiten openingstijden kunnen spoedklachten (lekkage van gas- of waterleidingen, stormschade, etc.) gemeld worden op het noodnummer van Stadswonen: 010 - 4123 641.

verzekering & schade

De verhuurder en huurder kunnen zich verzekeren voor ingrijpende schades. De meest voorkomende zijn brandschade, stormschade, inbraakschade en gevolgschade. Stadswonen verzekert de woonruimte (inclusief de eventuele Stadswonen-inventaris). De huurder kan zich verzekeren voor schade aan, of diefstal van, zijn of haar inboedel. De kosten voor de huurder naar aanleiding van bijvoorbeeld een brand of inbraak kunnen namelijk flink oplopen. Denk hierbij niet alleen aan het vervangen van de inboedel. Ook het herstellen van schade aan de woning na een inbraak of de schade na een lekkage, zoals het vervangen van bijvoorbeeld laminaat, komen voor rekening van de huurder. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen is Stadswonen verplicht deze schade te vergoeden.

Stadswonen adviseert haar huurders dan ook een passende, en bij voorkeur uitgebreide, inboedelverzekering af te sluiten.

overzicht

Hierna volgt een opsomming van de mogelijke werkzaamheden in de woon-gebouwen, panden en woningen. Per item is aangegeven ten laste van wie of wat de (onderhouds)werkzaamheden komen.

woning

In het overzicht is de term 'woning' te vinden. Tenzij anders aangegeven worden hiermee alle tot de woning behorende ruimten bedoeld, inclusief de eventueel tot de woning behorende gemeenschappelijke ruimten.

algemene ruimten

In het overzicht is de term 'algemene ruimten' te vinden. Tenzij anders aangegeven worden hiermee alle gemeenschappelijke ruimten van het gebouw bedoeld. Deze bevinden zich achter de algemene voordeur(en) van het woongebouw of pand tot aan de wooneenheid of zelfstandige woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan gangen, (nood)trappenhuizen en galerijen.

1 • ALGEMEEN

werkzaamheden (onderhoud, reparatie, etc.) als gevolg van nalatigheid, onreinheid, vandalisme of onjuist gebruik door huurder (incl. zijn of haar gasten)		•				
schoonhouden binnen de woning		•				
schoonhouden algemene ruimten						•
het bestrijden van boktorren, houtwormen en faraomieren	•					
het bestrijden van kakkerlakken (50%-50% regeling)	•		•			
het bestrijden van ongedierte (muizen, wespen e.d.) m.u.v. kakkerlakken, boktorren, houtwormen en faraomieren		•				

2 • GLAS-, SCHILDER- & BEHANGWERK

behangwerk wanden woning		•				
buitenschilderwerk	•					
glasbreuk algemene ruimten			•			
glasbreuk bij entree woongebouw	•					
glasbreuk woning		•				
schilderwerk wanden en plafonds buitenzijde en algemene ruimten woongebouw	•					
schilderwerk wanden en plafonds (m.u.v. systeemplafonds) woning		•				

3 • HANG- & SLUITWERK

electronische sloten: onderhoud, reparatie en vervanging van het electra-gedeelte	•					
electronische sloten: onderhoud, reparatie en vervanging van het mechanische gedeelte			•			
electronische sloten: planmatig vervangen batterijen				•		
electronische sloten: tussentijds vervangen batterijen			•			
gangbaar houden (bijv. door oliën) van hang- en sluitwerk			•			
kleine herstellingen aan kozijnen, deuren (incl. deurdrangers) en ramen algemene ruimten			•			
kleine herstellingen aan kozijnen, deuren (incl. deurdrangers) en ramen woning			•			
onderhouds- en reparatiewerk inbraakwerende voorzieningen aangebracht door huurder		•				
onderhouds- en reparatiewerk inbraakwerende voorzieningen aangebracht door Stadswonen			•			
onderhoudswerk algemene toegangsdeur(en) (incl. kozijn) woongebouw	•					
periodiek onderhoud aan kunststof of aluminum kozijnen en ramen (incl. raamroosters) woning				•		
reparatiewerk n.a.v. inbraakschade aan kozijnen, deuren en ramen gemeenschappelijke ruimten van de woning	•					
reparatiewerk n.a.v. inbraakschade aan kozijnen, deuren en ramen woning		•				
vervangen kozijnen, deuren (incl. deurdrangers) en ramen bij slijtage	•					
vervangen hang- en sluitwerk bij slijtage	•					

	verhuurder	huurder	kleine herstellingsfonds	serviceabonnement	inventaris	schoonmaak
4 • GEVELS & MUREN						
herstel van kripscheuren en butsen in stucwerk woning		•				
vervangen en onderhouden tegelwerk	•					
onderhouds- en reparatiewerk buitengevels en -muren	•					
repareren van loszittend stucwerk	•					
5 • DAKEN & SCHOORSTENEN						
onderhouden en vervangen dakbedekking	•					
onderhouden en vervangen schoorstenen	•					
6 • RIOLERING & GOTEN						
onderhouden en vervangen van afvoeren, goten en rioolbuizen	•					
ontstoppen van alle afvoeren				•		
schoon- en vrijhouden van alle bereikbare afvoeren binnen de woning		•				
schoonhouden en ontstoppen van goten, regenpijpen en hemelwaterafvoeren				•		
7 • KEUKEN, DOUCHE EN TOILET						
douche- en toiletgarnituur: vervangen (w.o. closetzitting, douchegordijn, douchekastje, douchestang, etc.)			•			
douche- en toiletelementen: vervangen (w.o. toiletspot incl. stortbak, wastafel incl. syphon) bij slijtage	•					
douche- en toiletelementen: kleine herstellingen (vervangen flotteur, syphon, etc.)			•			
keukenblokken en aanrechtbladen: vervangen bij slijtage	•					
keukenblokken: kleine herstellingen			•			
kookplaten (incl. evt. gasslang) & koelkasten: vervangen bij slijtage					•	
kookplaten (incl. evt. gasslang) & koelkasten: kleine herstellingen					•	
kranen en douchekoppen: gangbaar houden (incl. regelmatig ontkalken)		•				
kranen: vervangen bij slijtage	•					
kranen: kleine herstellingen (incl. vernieuwen kraanleertjes)			•			
kitvoegen: repareren en vernieuwen	•					
kitvoegen: schoonhouden		•				
rioolafvoeren: ontstoppen van alle afvoeren				•		
rioolafvoeren: schoon- en vrijhouden van alle bereikbare afvoeren binnen de woning		•				
tegels: vervangen en onderhouden	•					
wasem- / afzuigkap: vervangen bij slijtage	•					
wasem- / afzuigkap: kleine herstellingen			•			
8 • INSTALLATIES						
data- en telefonie-installatie: aanleggen, onderhouden en vervangen van niet-Stadswonen infrastructuur (incl. kleine herstellingen)		•				

8 • INSTALLATIES (vervolg)

	verhuurder	huurder	kleine herstellingenfonds	serviceabonnement	inventaris	schoonmaak
data- en telefonie-installatie: kleine herstellingen Stadswonen-infrastructuur binnen de woning (incl. KennisGlas®)			•			
data- en telefonie-installatie: onderhouden en vervangen Stadswonen-infrastructuur van de collectieve installatie (incl. KennisGlas®)	•					
deurbel: onderhouden en vervangen van drukcontacten van de woning			•			
brandbeveiliging: onderhouden en vervangen van door Stadswonen aangebrachte brandhaspels, poederblussers, etc.				•		
brandbeveiliging: vervangen bij slijtage van door Stadswonen aangebrachte rookmelders	•					
brandbeveiliging: kleine herstellingen aan door Stadswonen aangebrachte rookmelders			•			
drukverhogingsinstallatie: 24-uurscontract				•		
drukverhogingsinstallatie: onderhoud, reparatie en vervanging	•					
elektra: kleine herstellingen binnen woning			•			
elektra: onderhouden en vervangen infrastructuur incl. bedrading, groepen-kast en aardlekschakelaar	•					
elektra: vervangen stoppen en zekeringen van de gezamenlijke groepenkast (m.u.v. de kleine panden)			•			
elektra: vervangen stoppen en zekeringen van de gezamenlijke groepenkast in de kleine panden		•				
gas: herstellen en vervangen van hoofdkraan en gaskranen	•					
gas: onderhouden en vervangen van binneninstallatie vanaf de meter of hoofdkraan	•					
intercom: onderhouden en vervangen van de deurbellentableau, huistelefoon, elektrische deuropener en transformator	•					
liftinstallatie: 24 uren service voor storingen				•		
liftinstallatie: onderhoud, keuringen en verhelpen liftstoringen	•					
mechanische ventilatie: onderhouden en vervangen van dak en gevel-ventilatoren	•					
mechanische ventilatie: schoonhouden en vervangen van filters dak en gevel-ventilatoren				•		
mechanische ventilatie: schoonhouden filters en rozetten (incl. wasemkap) binnen woning	•					
radio- en tv-installatie: onderhoud en vervangen infrastructuur (incl. versterkers)	•					
radio- en tv-installatie: kleine herstellingen binnen woning			•			
verlichting: onderhouden en vervangen van (nood)verlichting op (gemeenschappelijke) gangen en trappenhuizen, entreeruimten, galerijen en portieken.	•					
verlichting: periodiek vervangen van lampen, starters etc. van (nood)verlichting op (gemeenschappelijke) gangen en trappenhuizen, entreeruimten, galerijen, portieken en niet-openbare parkeer- en binnenplaatsen				•		

8 • INSTALLATIES (vervolg)

	verhuurder	huurder	kleine herstellingenfonds	serviceabonnement	inventaris	schoonmaak
verlichting: tussentijds vervangen van lampen, starters etc. van (nood)verlichting op (gemeenschappelijke) gangen en trappenhuizen, entreeruimten, galerijen, portieken en niet-openbare parkeer- en binnenplaatsen			•			
verlichting: vervangen van lampen, starters etc. binnen de woning		•				
verwarmings- en (warm)waterinstallatie: herstellen van installatie binnen woning n.a.v. bijv. bevrozing		•				
verwarmings- en (warm)waterinstallatie: kleine herstellingen aan infrastructuur binnen de woning (incl. kranen, bewegingsmelders etc.)			•			
verwarmings- en (warm)waterinstallatie: onderhouden en vervangen installatie in de woning	•					
verwarmings- en (warm)waterinstallatie: ontluichten en bijvullen van de (individuele) installatie in de woning		•				
verwarmings- en (warm)waterinstallatie: ontluichten en bijvullen van de collectieve installatie				•		
verwarmings- en (warm)waterinstallatie: ontluichten radiatoren in de woning		•				
verwarmings- en (warm)waterinstallatie: opstarten na uitval				•		

9 • TUIN & PAD

onderhouden van openbare collectieve groenvoorziening inclusief beplanting en bestrating	•					
onderhouden van niet-openbare collectieve groenvoorziening inclusief beplanting en bestrating				•		
onderhouden en vervangen erfafscheiding/ afrastering aangebracht door Stadswonen	•					
onderhouden en vervangen erfafscheiding/ afrastering aangebracht door huurder		•				
onderhouden van erf en tuin behorende bij de woning inclusief beplanting en bestrating		•				

10 • STOFFERING

gordijnen (incl. rails): vervangen bij slijtage				•		
gordijnen (incl. rails): kleine herstellingen				•		
gordijnen (incl. rails): schoonhouden		•				
vloerbedekking (algemene ruimten en evt. woning): vervangen bij slijtage				•		
vloerbedekking (algemene ruimten en evt. woning): kleine herstellingen				•		
vloerbedekking: schoonhouden binnen de woning		•				
vloerbedekking: schoonhouden buiten de woning						•

stadswonen · onderhoud

onderhoudswijzer beheerstructuur

Uitgave: januari 2009

op www.stadswonen.nl is te allen tijde de meest actuele versie van deze publicatie te vinden

Disclaimer

Stadswonen heeft uiterste zorgvuldigheid betracht bij de samenstelling en redactie van de inhoud van dit document (de "Informatie"). Desondanks kan het voorkomen dat de Informatie niet juist of onvolledig is. Stadswonen aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor welke gevolgen dan ook, waaronder schade, en het gebruik van de Informatie op welke wijze dan ook. Stadswonen geeft ten aanzien van al hetgeen hiervoor is genoemd geen enkele garantie. Stadswonen behoudt zich het recht voor de Informatie en deze mededeling op enig moment te wijzigen, uit te breiden en/of te beperken.

Auteursrechten

© Stadswonen behoudt zich alle rechten, waaronder auteursrechten, voor.