

Onderhoud van uw woning



Het onderhoud van uw woning

Goed onderhoud van uw woning is zowel voor u als voor Beter Wonen van belang. Huurder en verhuurder zorgen samen voor het goed onderhouden van uw woning. In de 'Trefwoordenlijst: wie doet wat?', die u verderop in dit boekje aantreft, leest u wie verantwoordelijk is voor welke werkzaamheden.

Dit is officieel vastgelegd in de Algemene Huurvoorwaarden van de Huurovereenkomst. Daarnaast bevat dit boekje enkele onderhoudstips.

Beter
WONEN

Onderhoud van uw woning

Het onderhoud van uw woning.....	3
De verhuurder	3
De huurder	3
Onderhoudstips.....	3
Centrale verwarming.....	3
Waterdruk.....	3
Bijvullen en ontluchten.....	3/4
Instellen ketelthermostaat.....	4
Kamerthermostaat.....	4
Storing CV.....	4
Ventilatie.....	5
Maatregelen om legionellabesmetting te voorkomen.....	5
Wintermaatregelen.....	5
Schoorsteenvegen	5
Maatregelen bij schade aan de woning	5
Maatregelen bij schade aan de inboedel.....	5
Reparatieverzoeken	6
Reparaties melden buiten kantoor tijd	6
Nalatigheid huurder	6

Beter Wonen Onderhoudsabonnement: handig en voordelig!

Uitgebreid pakket	7
Top Tien Reparatieverzoeken.....	7
Voordelen onderhoudsabonnement op een rijtje	7
Efficiënte service	7
Lage kosten.....	7
Onderhoud van A tot Z.....	7
Trefwoordenlijst: wie doet wat?.....	8/12

Algemene voorwaarden onderhoudsabonnement

Algemeen.....	13
Artikel 1 Omvang van de dekking.....	13
Artikel 2 Uitsluitingen	13
Artikel 3 Melding en uitvoering.....	13
Artikel 4 Betaling, bijdrage en schorsing	13
Artikel 5 Wijziging van de bijdrage of omvang van de dekking.....	13
Artikel 6 Duur en beëindiging.....	13
Artikel 7 Aansprakelijkheid.....	14
Almelose Woningstichting Beter Wonen.....	14
Openingstijden kantoor.....	14
Reparatieverzoeken	14

Aanmeldkaart Onderhoudsabonnement.....	15
---	-----------

Onderhoud van uw woning

Het onderhoud van uw woning

Goed onderhoud van uw woning is zowel voor u als voor Beter Wonen van belang. Huurder en verhuurder zorgen samen voor het goed onderhouden van uw woning. In de 'Trefwoordenlijst: wie doet wat?', die u verderop in dit boekje aantreft, leest u wie verantwoordelijk is voor welke werkzaamheden. Dit is officieel vastgelegd in de Algemene Huurvoorwaarden van de Huurovereenkomst. Daarnaast bevat dit boekje enkele onderhoudstips.

De verhuurder

In grote lijnen komt het erop neer dat Beter Wonen het elementaire onderhoud verricht dat nodig is om het huis 'in stand' te houden. Daaronder vallen werkzaamheden aan de buitenzijde van de woning, bijvoorbeeld het bouwtechnisch onderhoud van dak, goten, metselwerk, ramen, buitendeuren en riolering.

De huurder

Als huurder heeft u een 'verzorgingsplicht'. U bent in hoofdzaak verantwoordelijk voor het onderhoud aan de binnenzijde van de woning. Daaronder valt het sausen en schilderen van de buitenkozijnen aan de binnenkant, het onderhouden van: hang- en sluitwerk, de elektrische schakelaars, contactdozen en de sanitaire voorzieningen. Het verhelpen van lekkages, verstoppingen, het vervangen van kraanleertjes en ook het tuinonderhoud vallen onder de verzorgingsplicht.

Onderhoudstips

U kunt de onderhoudskosten beperken door het nemen van voorzorgsmaatregelen. Hieronder leest u de meest voorkomende maatregelen.

Centrale verwarming

Beter Wonen laat de verwarmingsketel regelmatig controleren en schoonmaken, in elk geval één keer per 18 maanden. Zelf dient u ervoor te zorgen dat er voldoende water in de installatie zit en dat deze regelmatig wordt ontluicht. Om dit goed te kunnen doen, krijgt u van Beter Wonen een ontluichtingsleutel, een vulslang en een instructie bij de installatie.

Doet zich toch een storing voor, controleer dan, voordat u contact opneemt met Beter Wonen, onderstaande punten:

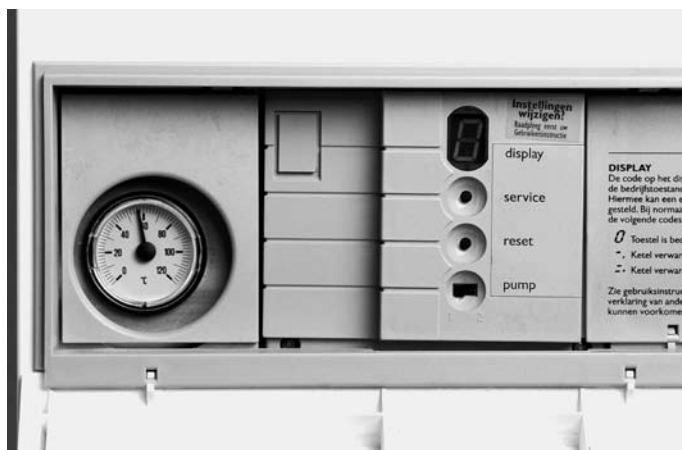
- zit de stekker van de ketel in het stopcontact?
- is er een stroomstoring opgetreden?
- wordt er gas geleverd?
- brandt de waakvlam?

- zit er voldoende water in de installatie?
- staat de ketelthermostaat goed ingesteld?
- staan de radiatorcransen open?
- draait de waterpomp van de ketel (lichte trilling)?
- is de kamerthermostaat op de goede temperatuur ingesteld?



Waterdruk

Controleer of er voldoende waterdruk is in de installatie. Dit kunt u aflezen op de manometer bij de ketel of elders in de installatie. Op de manometer is een zwarte variabele wijzer aanwezig. Deze zwarte wijzer geeft de waterdruk aan. Als de zwarte wijzer onder de rode wijzer zakt, dient u zelf water bij te vullen.



Bijvullen en ontluichten

Schakel de circulatiepomp uit. Raadpleeg hiervoor de instructies die bij het type ketel horen. In het leidingnet in de keuken of douche bevindt zich de vul- en aftapkraan. Hierop moet de vulslang met koppeling worden aangesloten. Het andere einde van de slang aansluiten op de waterkraan. Waterkraan openen, koppeling van de vulslang



iets losdraaien tot er water ontsnapt.

De aanwezige lucht in de vulslang is dan voor een groot gedeelte verdwenen. Koppeling weer vastdraaien en daarna de vul-/aftapkraan een kwartslag openen met de bijbehorende sleutel. De waterdruk opvoeren tot 1,5 atmosfeer. Waterkraan en vul-/aftapkraan dichtdraaien.

Met een sleuteltje de ontluichtingskraantjes op de radiator één voor één openen tot er water ontsnapt. Begin altijd beneden. Als de waterdruk voldoende is en de installatie ontluicht, vulslang afkoppelen en de circulatiepomp weer inschakelen. Nota bene: indien nodig, na enkele dagen het ontluichten herhalen. Wanneer u in de installatie een borrelend geluid hoort, betekent dit dat er in ieder geval moet worden ontluicht en zo nodig bijgevuld. Een radiator die borrelt, ontluichten, maar eerst de radiatorkraan dichtdraaien.

Instellen ketelthermostaat

Hiermee regelt u de temperatuur van het water dat door de radiatoren stroomt. Stel de temperatuur in op 80°C. Nieuwere typen ketels stellen automatisch de beste temperatuur in.

Kamerthermostaat

De kamerthermostaat heeft als doel om de gewenste temperatuur in de woonkamer te verkrijgen. Controleer bij een storing of de kamerthermostaat hoger staat ingesteld dan de werkelijke temperatuur in de woonkamer is.

Algemene tips

- Controleer bij een storing altijd of er een zekering bij de elektriciteitsmeter is doorgeslagen.
- Zorg voor voldoende ruimte om de ketel. U voorkomt hiermee brandgevaar en het niet goed functioneren van de cv-ketel. Als het branderbed niet voldoende luchttoevoer krijgt, ontstaat er roetvorming in de ketel, met als gevolg onvoldoende verbranding en veel onnodig gasverbruik. Voorkomen is beter dan blussen!
- Draai de radiatorkranen van tijd tot tijd open en dicht als

radiatoren niet veel gebruikt worden. U voorkomt ermee dat kranen gaan vastzitten.

-Voorkom bevriezing van het verwarmingssysteem:

- Zet bij vorst alle radiatoren iets open.
- Wanneer u in de periode tussen oktober en maart verhuist, schakel dan de cv-ketel niet uit en laat de thermostaat op 10°C staan.
- Denk hier ook aan als u om andere redenen in deze periode voor langere tijd afwezig bent. De kosten ten gevolge van bevriezing kunnen behoorlijk oplopen en zijn voor uw rekening.



Storing CV

Controleer bij een storing altijd de display van de ketel. Probeer de resetknop 1 keer. Raadpleeg echter altijd de instructies die bij de cv-ketel horen. Blijft de storing bestaan, noteer dan de storingscode, deze staat in de display. Geef de code door bij het melden van uw reparatieverzoek. Als uw woning is aangesloten op een collectieve verwarmingsinstallatie, hoeft u alleen af en toe de radiatoren te ontluichten



Ventilatie

Vochtproblemen zijn te voorkomen door dagelijks goed te ventileren. Maak bewust gebruik van uitzetraampjes, ventilatierooster of uw mechanische ventilatie. Ontluchtingsopeningen op zolder, in de badcel of in de keuken dient u beslist open te laten. Dan kan er steeds voldoende frisse lucht in uw huis komen en de lucht met waterdamp (leefvocht) en geuren worden afgevoerd.

Als u niet goed ventileert, duurt het opwarmen van de woning veel langer. Dit omdat vochtige lucht moeilijker is op te warmen.

Vergeet tijdens het ventileren vooral niet de kachel laag te zetten (of de thermostaat 5°C lager te zetten).

Koude lucht kan minder waterdamp bevatten dan warme lucht.

Als u 's nachts de verwarming lager zet dan kan door temperatuurdaling de in de lucht aanwezige waterdamp op een koude plek in de woning 'neerslaan'. U kunt dit voorkomen door 's avonds voor het naar bed gaan te ventileren. Zet eerst de kachel lager of draai de thermostaat een vijftal graden naar beneden en ventileer dan gedurende een kwartier door bijvoorbeeld een raam of deur flink op een kier te zetten. Zet 's nachts in uw slaapkamer een raam op een kier. Als het ondanks voldoende ventileren toch vochtig blijft in uw woning, kan dat verschillende oorzaken hebben, zoals:

u stookt op zo'n lage temperatuur dat het vocht in huis niet volledig verdampt en het via ventilatie niet wegtrekt;

de ventilatiekanalen in uw woning zijn verstopt;

in uw woning wordt zoveel vocht geproduceerd, dat u dat ook met goed ventileren niet meer kwijt raakt. Dan zult u moeten proberen de vochtproductie in uw woning te beperken door bijvoorbeeld uw wasgoed buiten te drogen en te ventileren tijdens douchen en koken.

Maatregelen om legionellabesmetting te voorkomen

Legionella is een ziekte die veel weg heeft van een ernstige longontsteking. Ouderen en mensen met een slechte weerstand kunnen er aan overlijden. De legionellabacterie vermenigvuldigt zich in stilstaand water bij een temperatuur tussen 20°C en 60°C.

Boven de 60°C gaat de bacterie dood, in water dat kouder is dan 20°C blijft hij wel in leven maar hij vermenigvuldigt zich niet.

De bacterie komt binnen via een nevel bijvoorbeeld bij het douchen.

Als u langere tijd de waterleiding niet hebt gebruikt, kunt u besmetting voorkomen door de warmwaterkraan ongeveer 10 minuten te laten lopen. Vergeet vooral de doucheslang niet door te spoelen en adem vooral de nevel niet in. Houd de douchekop bijvoorbeeld in een emmer. Als u dit gedaan hebt kunt u weer veilig douchen.

Wintermaatregelen

Als huurder dient u bevriezing van waterleidingen en leidingen van de centrale verwarming te voorkomen. Zorg daarom bij vorst dat uw kamerthermostaat niet te laag staat, minimaal op 16°C. Verder kunt u waterleidingen die tegen de buitenmuur of in de kruipruimte

van uw woning lopen tegen vorst beschermen. U kunt ze afdekken met warmte-isolerend materiaal of u kunt ze leeg laten lopen en afsluiten.

Leidingen die in gemeenschappelijke ruimten lopen, moeten ook tegen vorst worden beschermd. Maak hierover afspraken met uw medebewoners.

Lukt dit niet, neem dan contact op met BeterWonen.



Schoorsteenvegen

Bewoners van eengezinswoningen en boven- en benedenwoningen met gas of houtkachel dienen éénmaal per jaar de schoorsteen te laten vegen. Dit ter voorkoming van een schoorsteenbrand.

Maatregelen bij schade aan de woning

Uw woning is door Beter Wonen tegen schade door storm en brand verzekerd. Meld dergelijke schade zo snel mogelijk bij Beter Wonen.

U dient de kans op schade zo klein mogelijk te maken.

Dit kan bijvoorbeeld door bij storm ramen en deuren op tijd te sluiten, voorzichtig te zijn met open vuur en nooit te roken in bed!

Maatregelen bij schade aan de inboedel

Water-, rook-, diefstal- en andere schade aan de inboedel wordt niet door de verzekering van Beter Wonen gedekt. Alleen de onroerende goederen zijn door Beter Wonen verzekerd. Sluit daarom zelf een uitgebreide brand- en inboedelverzekering af.

Reparatieverzoeken

U kunt uw reparatieverzoeken of storingen op de volgende manieren melden:

telefonisch:

(0546) 54 62 22 (24 uur per dag).

schriftelijk:

per brief aan Beter Wonen, Postbus 327, 7600 AH Almelo;
per e-mail aan Beter Wonen, reparaties@awsbeterwonen.nl;
via de website van Beter Wonen: www.awsbeterwonen.nl.

persoonlijk:

aan de balie van ons kantoor, Klimopstraat 2a, van maandag tot en met donderdag van 8.00 tot 16.30 uur, op vrijdag van 8.00 tot 12.00 uur.

Bij een persoonlijke of telefonische melding spreken wij direct met u af op welke dag en welk tijdstip de vakman de reparatie komt uitvoeren.



Reparaties melden buiten kantoor tijd

Voor het verhelpen van spoedreparaties buiten kantoor tijd belt u: **(0546) 54 62 22**.

Een medewerker van een meldkamer staat u dan te woord.

Zij hebben de volgende informatie nodig:

uw naam, adres en postcode;

uw telefoonnummer waar u het beste bereikbaar bent;

de aard van het reparatieverzoek.

De medewerker van de meldkamer zorgt er voor dat uw melding op de juiste manier wordt afgehandeld.

Spoedreparaties zijn onder andere:

- spuitende waterleidingen;
- lekkage van een gasleiding;
- verstopte hoofdriolering bij appartementen en flatgebouwen;
- ernstige daklekkage;
- in het stookseizoen: storing aan de centrale verwarming;
- storing bij hoofdzekering;
- liftstoring.

Nalatigheid huurder

Bij schade aan de woning door schuld of nalatigheid van de huurder zal reparatie of vervanging altijd worden verhaald op de huurder. Reparaties waarvan de kosten voor u zijn, zijn in het weekend duurder. Voor niet spoedeisende reparaties, die op úw verzoek worden uitgevoerd na kantoor tijd of in het weekend, betaalt ú de voorrijkosten.

Beter Wonen Onderhoudsabonnement: Handig en voordelig!

Door deelname aan het onderhoudsabonnement van Beter Wonen kunt u een groot deel van het onderhoud aan uw woning door de woningstichting laten uitvoeren. Dat spaart u tijd, moeite en geld. Tegen een geringe vergoeding per maand verzekert u zich van vakkundige en voordelige uitvoering van de meest voorkomende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden.

Uitgebreid pakket

De 'verzorgingsplicht' betekent, zoals eerder gezegd, dat u verantwoordelijk bent voor het onderhoud en reparatie van een groot aantal onderdelen in uw woning. In het Beter Wonen Onderhoudsabonnement zijn de meest voorkomende reparaties opgenomen. Zo maakt de complete 'Top Tien', deel uit van het onderhoudsabonnement.



Top Tien Reparatieverzoeken

1. Lekkende afvoeren van gootsteen, wastafel en fonteintjes.
2. Lekkage in wc van valpijp, stortbak en afvoer.
3. WC loopt door (vlotter van stortbak is niet goed).
4. Raamsluitingen werken slecht.
5. Kast- en binnendeursloten en scharnieren werken niet goed.
6. Defecte stopcontacten en (trek)schakelaars.
7. Aanrechtdeurtjes sluiten niet goed.
8. Riolverstoppingen (eengezinswoningen).
9. Voordeurbel defect (eengezinswoningen).
10. Lekkende kranen van aanrecht, wastafel en douche.

Verderop in deze brochure vindt u een compleet overzicht van alle reparaties die onder het abonnement vallen.



Voordelen onderhoudsabonnement

- u hoeft zelf niet alle reparaties uit te voeren;
- Beter Wonen zorgt dat de werkzaamheden vakkundig worden verricht;
- het wooncomfort in uw woning blijft op gewenst niveau;
- alle kosten zijn gedekt, wat in de meeste gevallen een flinke besparing oplevert ten opzichte van reparatie of vervanging door uzelf.

Een onderhoudsabonnement van Beter Wonen is handig, comfortabel en voordelig!

Efficiënte service

U meldt uw reparatieverzoeken bij Beter Wonen. U kunt ons 24 uur per dag bereiken via (0546) 54 62 22. U vindt de adresgegevens, telefoonnummers en openingstijden achterin deze folder. Afhankelijk van de urgentie worden alle reparatie- en onderhoudsverzoeken zo snel mogelijk afgehandeld.

Lage kosten

Beter Wonen biedt u deze uitgebreide service aan tegen de prijs van € 2,27* per maand. Voor de gemiddelde huurder betekent het abonnement al gauw een besparing van tientallen euro's per jaar. Wanneer er sprake is van een grotere reparatie, bijvoorbeeld de vervanging van een cilinderslot, loopt het voordeel nog verder op. In de volgende hoofdstukken leest u precies welke onderhoudswerkzaamheden onder het abonnement vallen en wat de algemene voorwaarden zijn. Als huurder van Beter Wonen wilt u natuurlijk profiteren van deze handige en voordelige service. Doe daarom de antwoordkaart (zie binnenzijde van de omslag) vandaag nog op de bus!

** Prijspeil januari 2007. De abonnementsprijs wordt voor zover het fonds daartoe noodzaakt, gelijktijdig met de aanpassing van de huur geïndexeerd.*

Onderhoud van A tot Z

In de 'Trefwoordenlijst' ziet u overzichtelijk gerangschikt wie verantwoordelijk is voor welk onderhoud; huurder of verhuurder. De lijst bestaat uit alfabetisch gerangschikte trefwoorden. De trefwoorden hebben betrekking op een deel van de woning. Als er sprake is van bijvoorbeeld 'douche' worden daarvan de afzonderlijke elementen opgesomd.

Trefwoordenlijst: wie doet wat?

\dot{B}_W voor rekening van/uit te voeren door huurder		H voor rekening van/uit te voeren door BW	O kosten/uitvoering vallen onder door huurder af te sluiten onderhoudsabonnement	
A Aanrecht	Onderhoud /herstel/vervanging aanrechtblok, aanrechtblad, keukenkastjes		\dot{B}_W	
	Het ontstoppen van de afvoer		H	O
	Vervangen roostertje in gootsteen, kettinkje en plug, scharnieren, ladegeleider en handgrepen en afstellen van kastdeurtjes		H	O
	Aanrechtverlichting vernieuwen		H	
Afvoeren	Repareren van afvoer van wastafels, douche, gootsteen e.d.		\dot{B}_W	
	Ontstoppen van de afvoer		H	O
Afzuigkap	Behorend bij de woning onderhoud en vervanging		\dot{B}_W	
	Verlichting, schoonmaak en vervanging van de filter		H	
Achterpadverlichting	(indien op BW terrein) onderhoud en vervanging		\dot{B}_W	
Aardlekschakelaar	Onderhoud		\dot{B}_W	
B Balkon	Onderhoud, balkonscherm, hekwerk		\dot{B}_W	
	Schoonmaken		H	
Behang	Alle werkzaamheden		H	
Bel	Onderhoud en reparaties van centrale installatie bij een gemeenschappelijke installatie (bijvoorbeeld flats)		\dot{B}_W	
	Voordeurbel		H	O
Bestrating	(Bij ernstige grondverzakking levert \dot{B}_W kosteloos zand)		H	
	Bestrating toegangspad naar voordeur; naar en in schuur; in inpandige garages en terras		H	
	Bestrating gemeenschappelijke paden en dergelijke		\dot{B}_W	
Brievenbus	In eigen voordeur		H	O
	In portieken en gemeenschappelijke ruimten		\dot{B}_W	
C Centrale antenne doos	Herstellen		H	
Centrale verwarming	Individueel onderhoud en storingen bijvullen en ontluchten		\dot{B}_W H	
	Collectief onderhoud en storingen bijvullen en ontluchten		\dot{B}_W \dot{B}_W	
Closet	Onderhoud closetpot, -sok, -bril en stortbak (inclusief vlotter)		H	O
	Vernieuwen na veroudering closetpot en/of stortbak (inclusief vlotter)		\dot{B}_W	
	Closetrolhouder en trekkoord		H	O
D Daken	Onderhoud en vervanging van dakbedekking, dakdoorvoer, dakgoot, dakluik en dergelijke		\dot{B}_W	
	Schoonmaken dakgoten		H	O
Dakramen	Onderhoud en herstel van het dakraam en de beglazing		\dot{B}_W	

D Dakramen	Hang- en sluitwerk herstellen	H	O
Dakkapel	Onderhoud uitvoeren	\dot{B}_w	
Deuren	Herstellen of vervangen bij houtrot of normale slijtage	\dot{B}_w	
	Vervangen en/of repareren na uitwaaien	H	
	Glas in deuren vernieuwen bij breuk (glasverzekering)	\dot{B}_w	
	Scharnieren en sloten, buffers, deurkrukken enz. herstellen.	H	O
Deurdranger	Repareren en vervangen van deurdrangers op toegangsdeuren in gemeenschappelijke ruimten (aangebracht door \dot{B}_w)	\dot{B}_w	
Deuropener	Onderhoud en reparatie	\dot{B}_w	
Drempel	Loszittend vastzetten (houten)	H	O
Douche	(Indien standaard in de woning) onderhoud en vervanging van doucheslang, douchestang, handdouche, ophangpen, zeepbakje + houder; dekselput, spatscherm, kraan	H	O
Doucheplug	Verstopping verhelpen	H	O
E Elektra	Onderhoud en vervanging van leidingen en zekeringkast	\dot{B}_w	
	Onderhoud en vervanging van zekeringen en lampen	H	
	Onderhoud en vervanging van afdekplaatjes, schakelaars	H	O
Erfafscheiding	Indien standaard bij de woning behorend	\dot{B}_w	
G Gasinstallatie	Onderhoud en vervanging van leidingen behorende bij de woning incl. gaskranen	\dot{B}_w	
	Onderhoud van de zelf aangebrachte gaskraan en leidingen (\dot{B}_w gaat ervan uit dat de huurder deze werkzaamheden deskundig laat uitvoeren)	H \dot{B}_w	
Gemeenschappelijke ruimten	Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen voor zover opgenomen in de servicekosten	\dot{B}_w	
	Schilderwerk en sauswerk	\dot{B}_w	
Gevel	Onderhoud aan de buitengevel, zoals schilderwerk en herstel van het voegwerk	\dot{B}_w	
Glas	Indien aangesloten bij de collectieve glasverzekering via \dot{B}_w worden de gebroken ruiten binnen en buiten vervangen	\dot{B}_w	
Goten	Reparatie	\dot{B}_w	
	Schoonmaken van de goten	H	O
H Hang- en sluitwerk	Onderhoud en reparatie van deurkrukken, scharnieren en sloten aan de binnenzijde van de woning	H	O
	Onderhoud buitenzijde, kozijn.	\dot{B}_w	
	In de toegangsdeuren van de gemeenschappelijke ruimten	\dot{B}_w	
Huistelefoon (intercom)	Onderhoud van de huistelefoon en bijbehorende installatie voor flats	\dot{B}_w	
K Kamerthermostaat	Onderhoud en herstel	\dot{B}_w	

K Kozijnen	Schilderwerk aan de buitenkant van kozijnen en vervanging of reparatie bij houtrot	\dot{B}_W	
	Schilderwerk van alle kozijnen en deuren in de woning	H	
	Schilderwerk van kozijnen in gemeenschappelijke ruimten	\dot{B}_W	
Kranen	Onderhoud en reparatie van kranen, mengkranen, kraanuitlopen en -knoppen, kraanleertje welke onderdeel zijn van de woning	H	O
	Vervanging na veroudering	\dot{B}_W	
	Voorkomen van bevriezing	H	
Kruipluik	Tochtdicht en kraakvrij maken	\dot{B}_W	
L Lekkage	Reparatie van leidingen, daken en gevels of dak	\dot{B}_W	
	Indien dit door onzorgvuldig gebruik plaatsvindt bijvoorbeeld door bevriezing van leidingen of belopen van het dak	H	
	Schade aan inboedel en dergelijke als gevolg van de lekkage (wordt door eigen inboedelverzekering gedekt)	H	
Leuningen		\dot{B}_W	
Lift en liftinstallatie	Onderhoud en reparatie	\dot{B}_W	
Lavet	Onderhoud en reparatie	\dot{B}_W	
	Afvoeren ontstoppen	H	O
Losse kasten		H	
M Mechanische ventilatie	Storing en reparatie, vervanging van roosters en ventielen	\dot{B}_W	
	Schoonmaken van roosters en ventielen	H	
N Naamplaatjes	Eengezinswoning	H	
	Bij postkasten en bellenpanelen in woongebouwen/ \dot{B}_W voert uit	\dot{B}_W	
O Ongediertebestrijding		H	
Ophogen van paden	Er wordt maximaal m ³ zand kosteloos door BW geleverd als het pad standaard bij de woning behoort	H	
P Pannen (dakpannen)		\dot{B}_W	
Plafonds	Repareren van beschadigingen, sausen en witten (schilderen van plafonds is niet toegestaan; sausen wel)	H	
Planchet	Vervanging bij beschadiging	H	
Plinten	Onderhoud - reparatie	H	
R Radiator	Repareren en vervangen	\dot{B}_W	
	Schilderen	H	
Ramen	Schilderen buitenzijde	\dot{B}_W	
	Reparatie of vervanging bij houtrot	\dot{B}_W	
	Schilderen binnenzijde (met uitzondering van kunststof kozijnen)	H	
	Reparatie of vervanging na beschadiging (bijvoorbeeld uitwaaien)	H	

R Regenpijp	Vervanging of reparatie	B _w	
	Verstopping individueel	H	O
	Verstopping woongebouw	B _w	
Riolering	Reparatie na verzakking of vervanging na slijtage	B _w	
	Verstopping	H	O
Rookgasafvoer	Onderhoud	B _w	
Rookmelders	Herstel	B _w	
	Batterijvervangning	H	
Ruiten	Vervanging van gebroken ruiten binnen en buiten (glasverzekering)	B _w	
S Sanitair (standaard aanw.)	Bad, lavet, wastafel, stortbak, wc-pot na veroudering vervangen	B _w	
	Ketting en kettinghouder; verwerking van de spiegel, closetrolhouder; planchet, wc-bril, wc-trekkoord en -stang, valpijp, sok	H	O
Schakelaars	(Elektra)/onderhoud en herstel	H	O
Schilderen	Schilderwerk aan de buitenzijde van de woning	B _w	
	Schilderen in de woning en berging	H	
	Schilderwerk in gemeenschappelijke ruimten	B _w	
Schoonhouden	Schoonhouden van trappenhuizen, hal en dergelijke (tenzij opgenomen in de servicekosten)	H	
Schoorstenen	Herstel kanaal, voegwerk en dergelijke, verwijderen van nesten	B _w	
	Het vegen van de schoorsteen tenminste 1x per jaar	H	
Schuren	Herstel vloeren, onderhoud dak en buitenschilderwerk	B _w	
	Onderhoud binnenzijde en schilderwerk binnen	H	
Sifons	Verstopping herstellen	H	O
Sleutels	Sleutel verloren	H	
	Herstel van beschadigde of gebroken sleutel	H	O
Spiegels	Spiegelklemmen	H	O
	Verweerde spiegels vervangen	H	O
Stopcontacten	Herstel + onderhoud	H	O
Stortbak	Onderhoud	H	O
	Vernieuwen na veroudering	B _w	
Stucwerk	Als het stucwerk loskomt van de ondergrond/flinke scheurvorming	B _w	
	Haarscheuren herstellen	H	
	Reparatie na beschadiging door de huurder	H	
T Tegels	Repareren en vervangen van tegels na beschadiging	H	
	Schimmelbestrijding in voegen	H	
	Vervanging kitvoegen	B _w	

T Telefoonaansluiting	Vervanging en herstel	H	
Tochtstrippen/profielen	Onderhoud en vervanging	\dot{B}_w	
Trappen	Onderhoud en reparatie van trap, trapleuning en hekken	\dot{B}_w	
Tuinen	Aanleg en onderhoud	H	
	Aanleg en onderhoud van gemeenschappelijke tuinen (wordt verrekend via voorziening onderhoud tuinen)	\dot{B}_w	
	Onderhoud erfafscheidingen behorend bij de woning	\dot{B}_w	
V Vensterbank	Onderhoud	\dot{B}_w	
	Vervanging of herstel na beschadiging	H	
Ventilatiekanalen	Knop ventilatierooster vervangen	H	O
	Natuurlijke ventilatiekanalen herstellen	\dot{B}_w	
Verlichting	Onderhoud en vervanging van verlichting in gemeenschappelijke ruimten (voorziening en onderhoud mogelijk opgenomen in servicekosten)	\dot{B}_w	
Vloeren	Onderhoud en reparatie aan, door \dot{B}_w aangebrachte, vloeren en vloertegels	\dot{B}_w	
	Herstellen vloerbedekking na reparatie	H	
Vloerbedekking	(Tapijt, laminaat, parket enz.)	H	
Vuilnis	Ook huisvuil achtergebleven na verhuizing, afvoeren	H	
	Grof huisvuil	H	
Vulset slang voor cv	Onderdeel van cv. Indien deze niet goed functioneert of niet compleet is en op grond daarvan moet worden vervangen	H	O
W Wandafwerking	Reparatie aan stucwerk	\dot{B}_w	
	Sausen, behangen en schilderen	H	
Warmwatertoestel	Alleen indien gehuurd van \dot{B}_w	\dot{B}_w	
	Geiser, boiler, close-in boiler van huurder	H	
Wastafel	Onderhoud en vervanging na beschadiging	H	
	Vervanging na veroudering	\dot{B}_w	
Waterleiding	Onderhoud en vervanging	\dot{B}_w	
	Voorkomen van bevriezing, herstel na bevriezing	H	
Warmteterugwinning	Herstel en onderhoud	\dot{B}_w	
Z Zonneboiler	Herstel en onderhoud	\dot{B}_w	
Zonnecollector	Herstel en onderhoud	\dot{B}_w	
Zonnescherm	Herstel, onderhoud voor zover behorende bij de woning	\dot{B}_w	
Aantekeningen			

Algemene voorwaarden onderhoudsabonnement

Algemeen

Deelnemers zijn huurders/huursters van een woning van de Almelose Woningstichting Beter Wonen, die door middel van een ondertekende en retour gezonden antwoordkaart deelnemen aan het onderhoudsabonnement van Beter Wonen.

Het onderhoudsabonnement is een dienstverlening van Beter Wonen. Het onderhoud vanuit het onderhoudsabonnement wordt uitgevoerd door of in opdracht van Beter Wonen.

Artikel 1 Omvang van de dekking

Onder de dekking vallen alle zaken die omschreven zijn in artikel 10 van de algemene huurvoorwaarden en die zijn ontleend aan het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek en/of aan voorschriften van het Ministerie van Volkshuisvesting en die in eigendom toebehoren aan Beter Wonen en voor zover die zijn benoemd in deze algemene voorwaarden van het onderhoudsabonnement.

Wanneer er wordt gesproken van vervangen of repareren wordt daarmee bedoeld alle materiaal- en loonkosten die daarmee zijn gemoeid.

Artikel 2 Uitsluitingen

Buiten het onderhoudsabonnement vallen:

- alle overige, niet genoemde huurdersonderhoudswerkzaamheden; zaken, waarbij reparatie of vervanging noodzakelijk is als gevolg van opzet of grove schuld van deelnemer of huisgenoten;
- zaken, waarbij reparatie of vervanging noodzakelijk is als gevolg van schade door vorst.
- reparatie of vervanging van zaken die eigendom zijn van de huurders/huursters;
- alle Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV).

Artikel 3 Melding en uitvoering

Melding van schades of gebreken van onder artikel 1 genoemde zaken dienen te geschieden op werkdagen. Op maandag tot en met donderdag tussen 8.00 en 16.30 uur en op vrijdag tussen 8.00 en 12.00 uur: **Telefoon (0546) 546222.**

Dit nummer gebruikt u ook voor spoedeisende reparatieverzoeken na werktijd en in het weekend.

Vernieuwing van onderdelen zal slechts dan plaatsvinden indien dit technisch gezien noodzakelijk is. Beter Wonen bepaalt daarbij of vervanging noodzakelijk is. In alle andere gevallen wordt uitgegaan van reparatie van de oorspronkelijke toestand of het oorspronkelijke onderdeel.

Artikel 4 Betaling, bijdrage en schorsing

1. Deelnemer is verplicht de bijdrage aan het onderhoudsfonds maandelijks te voldoen, bij vooruitbetaling, tegelijkertijd met de maandelijks verschuldigde huur.
2. Het niet betalen van de bijdrage binnen dertig dagen na de vervaldag betekent schorsing van de deelname aan het onderhoudsabonnement. Dit zonder dat enige ingebrekestelling is vereist en onverminderd de verplichting van deelnemer tot betaling van het verschuldigde en tot verdere betaling van de bijdrage. De schorsing wordt geacht te zijn ingegaan op de eerste dag van het tijdvak, waarover de bijdrage is verschuldigd.
3. Deelnemer kan geen aanspraak maken op reparatie of vervanging, ontstaan in de tijd dat de deelneming was geschorst.
4. Zittende huurders/huursters die willen deelnemen, dienen een entreegeld te betalen van € 25,00.
5. Zittende huurders/huursters die na eigen opzegging opnieuw deelnemer wensen te worden dienen opnieuw een entreegeld te betalen van € 25,00.
6. Bij wijziging van de tenaamstelling van de huurovereenkomst ten gevolge van wijziging in de samenstelling van het huishouden kan kosteloos worden toetreden.

Artikel 5 Wijziging van de bijdrage of omvang van de dekking

Beter Wonen zal jaarlijks in haar verslaglegging (jaarverslag) een overzicht opnemen van de baten en lasten van het onderhoudsabonnement. Als uit genoemd overzicht blijkt dat aanpassing van de te betalen bijdrage of omvang van de dekking noodzakelijk is, zal tot aanpassing worden overgegaan, nadat overeenstemming is bereikt met de Stichting Huurdersbelangen Beter Wonen (SHBW).

Artikel 6 Duur en beëindiging

1. De deelname is aangegaan voor de periode van drie jaar en wordt telkens stilzwijgend voor drie jaar verlengd, tenzij deelnemer de deelname in het onderhoudsabonnement bij Beter Wonen schriftelijk opzegt.
2. Onverminderd hetgeen elders is bepaald, geschiedt de opzegging van het abonnement schriftelijk met inachtneming van een termijn van één maand.
3. Bij tariefverhoging, anders dan aanpassing met het landelijke inflatiecijfer, staat het de deelnemer vrij de deelname te beëindigen. Opzegging van de deelname dient in dat geval uiterlijk dertig dagen na ontvangst van het bericht met betrekking tot de tariefverhoging te geschieden.
4. Tevens vervalt deelname in het onderhoudsabonnement automatisch indien deelnemer de door hem/haar gehuurde woning van Beter Wonen verlaat, waarbij de opzegtermijn identiek is aan de termijn die geldt bij het opzeggen van de huur van de woning.

Artikel 7 Aansprakelijkheid

Beter Wonen is niet aansprakelijk voor schade die deelnemer lijdt ten gevolge van door of namens Beter Wonen uitgevoerde werkzaamheden, dan wel voor stagnaties in de tot de woning behorende installaties, tenzij Beter Wonen ter zake grove schuld of ernstige nalatigheid kan worden verweten. De aansprakelijkheid voor schade is beperkt tot een bedrag van maximaal € 500,-.

Almelose Woningstichting Beter Wonen

Klimopstraat 2a, 7601 SH Almelo

Postbus 327, 7600 AH Almelo

Telefoon (0546) - 54 64 64

Openingstijden kantoor

Maandag tot en met donderdag van 8.00 tot 16.30 uur, op vrijdag van 8.00 tot 12.00.

Reparatieverzoeken

24 uur per dag, 7 dagen per week mogelijk

Telefoon (0546) – 54 62 22

E-mail: reparaties@awsbeterwonen.nl





Aanmeldkaart Onderhoudsabonnement

Ondergetekende,

Naam:

Adres:

Postcode/Plaats:

meldt zich aan voor deelname aan het onderhoudsabonnement van de Almeloze Woningstichting Beter Wonen. Ik ga akkoord met de Algemene Voorwaarden voor het onderhoudsabonnement.

Ik machtig hiermee Beter Wonen iedere maand het verschuldigde abonnementsgeld van € 2,27 (peildatum 1 januari 2007) samen met de verschuldigde woninghuur in rekening te brengen en/of af te schrijven van mijn rekening.

Ik betaal de eenmalige inschrijving van € 25,00 persoonlijk bij Beter Wonen.

Ik machtig hiermee Beter Wonen eenmalig de kosten voor inschrijving van € 25,00 van mijn rekeningnummer:af te schrijven.

Almelo, (datum)

Handtekening huurder:

* In te vullen door Beter Wonen na ontvangst

Relatienummer*:

VHO nummer*:

Ingangsdatum*:



Beter
WONEN