

Woningbedrijf Velsen

bezoekadres Lange Nieuwstraat 630
1971 GM IJmuiden

postadres Postbus 279
1970 AG IJmuiden

Telefoon (0255) 56 65 66
Fax (0255) 56 65 11
E-mail info@wbvelsen.nl

www.wbvelsen.nl

Alle informatie in deze folder is van redactionele aard, u kunt er dus geen rechten aan ontleen.

ONDERHOUD



Onderhoud

Woningbedrijf Velsen is als verhuurder verplicht om een deel van het onderhoud aan uw woning uit te voeren. U bent als huurder ook verantwoordelijk voor een deel van het onderhoud, vooral binnenshuis.

Voor uw rekening komen:

- reparaties door beschadiging, vernieling, ondeskundig of onjuist gebruik
- reparaties volgens het Besluit Kleine Herstellingen (artikel 7:217 BW)
- onderhoud aan zaken die u zelf in uw woning heeft veranderd

Voor onze rekening komen:

- reparaties door verzakking of bouwfouten
- reparaties of vervanging van voorzieningen die zijn aangebracht door vorige huurders - we herstellen de standaarduitvoering (geldt alleen voor voorzieningen die wij hebben goedgekeurd en overgenomen)

De meeste werkzaamheden die u in huis kunt tegenkomen, hebben wij overzichtelijk samengevat. In het overzicht staat ook wie ervoor verantwoordelijk is: u of wij. Heeft u een Solide serviceabonnement? Dan nemen wij ook bijna alle klussen die u zelf moet uitvoeren van u over.

Solide serviceabonnement

Een keukenkastje dat niet meer sluit, de centrale verwarming die bijgevuld moet worden of een verstopte afvoer. Het zijn allemaal klussen die regelmatig voorkomen. Maar niet iedereen is even handig in huis.

Het Solide serviceabonnement is dé ideale oplossing. Voor een klein bedrag per maand voeren wij allerlei klein onderhoud uit. En we kijken uw woning eens per drie jaar helemaal na. Dankzij deze controle kunnen wij slijtage en andere problemen vroegtijdig signaleren en oplossen. Zo komt u minder snel voor verrassingen te staan.

Het abonnementsgeld betaalt u maandelijks met de huur. Wij rekenen geen voorrijkosten, arbeidsloon of materiaalkosten. Daarom zijn wij goedkoper dan een onderhoudsbedrijf.

In het overzicht kunt u zien welke werkzaamheden onder het Solide serviceabonnement vallen. Voor de algemene voorwaarden van het Solide serviceabonnement verwijzen wij u naar de folder 'Solide serviceabonnement'.

Reparatieverzoeken

Is er iets kapot in huis wat u gerepareerd wilt hebben? U kunt ons bellen voor alle werkzaamheden die volgens het overzicht:

- vallen onder de verantwoordelijkheid van Woningbedrijf Velsen;
- horen bij het Solide serviceabonnement (alleen als u abonnee bent).

Meld uw reparatieverzoeken via:

- afdeling Reparatieverzoeken (0255) 56 62 77
- reparatieverzoeken@wbvelsen.nl
- de balie van ons kantoor, Lange Nieuwstraat 630 in IJmuiden
- postbus 279, 1970 AG IJmuiden.

Vermeld altijd het telefoonnummer waarop u overdag bereikbaar bent.

Als u belt of langskomt, maken we direct een afspraak. Bij brief of e-mail bellen wij u om een afspraak te maken. Afspraken die vallen onder het Solide serviceabonnement zijn altijd op woensdag. Wij laten u weten wie de reparatie uitvoert en hoe laat. Eventuele vervolgspraken maken wij altijd meteen.

Deze folder gaat over standaardvoorzieningen in uw woning. Voor onderhoud en vervanging van veranderingen die u zelf heeft aangebracht, blijft u altijd zelf verantwoordelijk. Meer informatie hierover vindt u in de folder 'Woning veranderen'.

Het Solide serviceabonnement is een initiatief van Woningbedrijf Velsen. Wonen Plus is een initiatief van de gemeente Velsen (0255) 53 38 85.

OVERZICHT ONDERHOUD HUURDER – VERHUURDER

Verklaring afkortingen:

V = kosten verhuurder (Woningbedrijf Velsen)

H = kosten huurder

S = Solide serviceabonnement

V	H	S	Werkzaamheden	Opmerkingen
			Aanrecht	
	•	•	Onderhoud van laden, scharnieren en sluitingen van kastjes.	
	•		Vervangen van laden vanwege ouderdom en slijtage bij normaal gebruik.	
	•		Reparatie en vervanging van keukenblok, aanrecht en keukenkastjes vanwege ouderdom of slijtage bij normaal gebruik.	Onderhoud door 'vocht'- en 'morsplekken' is voor rekening van de huurder.
			Afvoeren	
	•		Reparatie aan de afvoeren van de wastafel, gootsteen, douche en wasmachine inclusief sifons.	
	•	•	Schoonhouden en ontstoppen van de afvoeren van de wastafel, gootsteen en douche.	
	•		Ontstoppen en repareren van de gemeenschappelijke afvoer en het hoofdriool.	
			Balkon	
			Zie erfafscheiding.	
			Beglazing	
	•		Vervanging van gebroken ruiten in de buitengevel.	
	•	•	Vervanging van gebroken ruiten in binnendeuren en – ramen.	Wanneer de breuk verwijtbaar is, worden de kosten op de huurder verhaald.
			Bel	
	•		Onderhoud en herstel van gezamenlijke belinstallatie bij portieken en galerijwoningen.	
	•	•	Onderhoud en reparatie van de belinstallatie individuele woning.	
			Bestrating	
	•	•	Onderhoud en ophogen van bestrating van het erf van de woning (tuin, carport, paden) mits geen zelf aangebrachte voorziening en standaard voorziening van Woningbedrijf Velsen. In andere gevallen wordt enkel zand geleverd.	
	•		Onderhoud van bestrating van gemeenschappelijke paden.	
	•		Schoonhouden van de gemeenschappelijke paden.	
			Brievenbussen	
	•		Herstellen en vervangen van de brievenbus/briefkast.	
	•	•	Herstellen en vervangen van het slot van de brievenbus/briefkast.	Bij verlies van sleutels komen de kosten voor rekening van de huurder.
			Buitenverlichting	
	•		Onderhoud, reparatie en vervanging van lampen en armaturen van de gemeenschappelijke verlichting.	

V	H	S	Werkzaamheden	Opmerkingen
			Centrale verwarming	
•			Schoonmaken en reparatie cv ketel.	
•	•		Ontluchten en bijvullen.	
•	•		Vervangen van ontluchtingsleutel, vuulsleutel en vulslang.	
			Daken en dakgoten	
•			Onderhouden, herstellen en vervangen van daken en dakgoten.	Uitzondering op Besluit Kleine Herstellingen
•			Schoonmaken van dakgoten (1 keer in de twee jaar).	
•			Herstellen en vervangen van hemelwaterafvoeren.	
•			Ontstoppen van hemelwaterafvoeren van eengezinswoningen.	
			Deuren, ramen en kozijnen (woning, berging/schuur)	
•			Herstellen en vervangen van buitendeuren, ramen en kozijnen bij houtrot en normale slijtage.	
•	•		Herstellen en vervangen van deuren, ramen en kozijnen na het uitwaaien.	Uitwaaien is bijna altijd het gevolg van nalatigheid.
•	•		Vervangen of herstellen van hang- en sluitwerk en deurknoppen van binnendeuren, kozijnen en ramen als ze door ouderdom of slijtage niet meer functioneren.	Bent u van mening dat er deuren en/of hang- en sluitwerk vervangen of hersteld moet worden, neem dan contact met ons op. Dat geldt ook als u een Solide serviceabonnement heeft. Het is niet de bedoeling dat u zonder overleg zelf materialen aanschaft.
			Drempels	
•	•		Vastzetten en repareren van drempels.	
			Elektra/Elektriciteit	
•			Vernieuwen van verouderde leidingen, groepkasten en aardlekschakelaar.	
•	•		Onderhoud en vervangen van schakelaars, grondplaten, contactdozen, stopcontacten, trekkoord en beltransformator.	
			Erfafscheiding	
•	•		Klein dagelijks onderhoud van bij de woning geplaatste privacyschermen/poortdeur en door Woningbedrijf Velsen geplaatste schuttingen.	In overleg met de burens.
•			Herstel en vervangen van door de verhuurder geplaatste erfafscheidingen door houtrot of normale slijtage.	
			Galerij en portiek	
•			Schoonhouden galerij en portiek.	
			Gasinstallatie	
•			Onderhoud, reparatie en vervanging van leidingen.	
•			Onderhoud en reparatie gaskraan en gasslang.	
			Groenvoorziening	
•	•		Verwijderen of snoeien van planten, hagen en/of bomen die aantoonbaar overlast geven.	Voor het kappen van bomen is een vergunning van de gemeente Velsen nodig.
•			Verwijderen van bomen die niet door de huidige huurder zijn geplant.	
•			Onderhoud van privé tuin en afscheiding.	
•			Onderhoud van gemeenschappelijk groen dat eigendom is van Woningbedrijf Velsen.	
			Hang en sluitwerk	
•			Onderhouden (o.a. smeren) en vervangen van deurkrukken, scharnieren, uitzetijzers en sloten van buitendeuren, buitenramen, huisdeur en gemeenschappelijke ruimten.	

V	H	S	Werkzaamheden	Opmerkingen
•	•		Onderhoud en vernieuwen van hang- en sluitwerk van de binnendeuren, binnenramen en vaste kasten.	
•			Vervangen hang- en sluitwerk bij ouderdom/slijtage.	
•	•		Vervangen van zoekgeraakte of gebroken sleutels, maximaal 2 x per jaar.	Zie ook de opmerkingen bij het kopje 'Sloten/sleutels'
•	•		Het openen van buitendeuren in verband met gebroken of zoekgeraakte sleutels maximaal 2 x per jaar.	
			Huistelefoon/intercom	
•			Onderhoud en reparatie van de huistelefoon en bijbehorende installatie.	
			Kasten	
•	•		Onderhoud en vernieuwing van het hang- en sluitwerk van vaste kasten.	
			Kitvoegen	
•			Onderhoud en herstel van kitvoegen.	Graag snel melden als de kitvoeg loslaat. Daarmee voorkomt u lekkage.
			Kozijnen, zie deuren	
			Lampen, zie buitenverlichting	
			Leuning	
•	•		Vastzetten en repareren leuning in de woning.	
•			Vervangen leuning bij ouderdom/slijtage.	
			Luchtroosters zonder motor (natuurlijke ventilatie)	
•			Onderhouden en reinigen van luchtroosters in de ramen en plafonds.	
			Mechanische ventilatie (met motor)	Let op: instellingen niet wijzigen.
•			Onderhouden, repareren en vernieuwing van motor en roosters.	
•			Schoonhouden van de ventilatieroosters.	
			Muren, zie wanden	
			Ongedierte	
•	•		Bestrijding van ongedierte zoals kakkerlakken, wespen(nest)en, ratten.	Voor informatie kunt u contact opnemen met de ReinUnie (0255) - 56 61 66.
•			Bestrijding van ongedierte in leegstaande woningen.	
			Plafonds	
•			Repareren en vervangen wanneer technisch noodzakelijk.	
•	•		Schilderen na noodzakelijke vervangen (standaard wit).	
•	•		Repareren van kleine krimpscheuren en beschadigingen.	
			Plinten	
•			Onderhouden, repareren en vastzetten.	
			Ramen, zie deuren	
			Riool	
•	•		Schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool.	
			Rookmelder	
•	•		Vervangen en repareren, inclusief batterijen.	
			Sanitair	
•			Treffen van voorzieningen ter voorkoming van bevriezing.	
•	•		Kranen onderhouden, vervangen van leertjes en uitlopen.	
•	•		Vervangen van stoppen, planchet en spiegel.	
•	•		Onderhouden en vervangen van douchekop en doucheslang, toiletbril en closetrolhouder.	

V	H	S	Werkzaamheden	Opmerkingen
•			Reparatie en vernieuwen van de manchet (dit is de aansluiting op het riool).	
	•	•	Onderhoud van de stortbak inclusief alle aansluitingen, vlotter, rubberen sok, valpijp en hoekstopkraan.	
•			Herstel en vervanging van de wastafel bij ouderdom of slijtage bij normaal gebruik.	
•			Herstel of vervanging van het lavet.	
•			Vervangen van stortbak en closetpot bij ouderdom/slijtage.	
			Sausen of schilderen	
•	•	•	Sausen en witten van plafonds en wanden na noodzakelijke vervangen in standaard wit.	
•	•	•	Schilderen van kozijnen, ramen en deuren in de woning na noodzakelijke vervanging: één keer grondverf in standaard wit.	Vraag eerst advies bij Woningbedrijf Velsen.
•			Buitenschilderwerk.	
			Schimmel	
•	•	•	Verwijderen van ernstige en structurele schimmel.	
			Schoorsteen	
•			Herstel en onderhoud schoorsteenkanaal, voegwerk enz.	
•			Vegen, controleren van de schoorsteen.	
•			Plaatsen van kraaienkopjes indien nodig.	
			Scharnieren/sloten zie hang- en sluitwerk	
•	•	•	Gangbaar houden en controleren en smeren van scharnieren van deuren, luiken en ramen en sloten.	
			Sloten/sleutels	
•	•	•	Voor- en achterdeurslot vervangen bij verlies van sleutels.	Verlies van sleutels wordt gezien als nalatigheid. De kosten zijn voor rekening van de huurder. Ook bij het Solide serviceabonnement (huurder betaalt materiaalkosten)
•	•	•	Vervangen sleutel gemeenschappelijke (voor)deur bij verlies van sleutels.	Verlies wordt gezien als nalatigheid. Vervanging maximaal 2x per jaar. De kosten zijn voor de huurder.
			Stucwerk	
•			Herstellen stucwerk, wanneer dit loskomt van de ondergrond.	
•			Herstellen na beschadiging.	
			Tegelwerk	
•			Repareren en vervangen van wanden vloertegels na beschadiging, inclusief boor en pluggaten.	
•			Repareren van loskomende wand- en vloertegels.	
			Tochtstrippen	
•			Vervangen van standaard aanwezige tochtstrippen.	
•			Onderhouden zelf aangebrachte tochtstrippen.	
			Vensterbank	
•	•	•	Onderhouden en repareren van standaard vensterbank (vastzetten losse tegels etc.).	
•			Vervangen bij normale slijtage.	
			Vloerbedekking	
•			Onderhouden en vervangen.	'Harde' vloerbedekking is alleen toegestaan volgens de regels van 'woning veranderen'. 'Voor flats en appartementen zijn de regels strenger.
			Wastafel, zie sanitair	

V	H	S	Werkzaamheden	Opmerkingen
			Wanden	
•			Plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en verhelpen van geringe krimpscheuren.	
•			Witten en zonodig behangen.	
			Waterleiding	
•			Onderhouden en vernieuwen incl. afsluit en tapkraan.	
•			Herstellen en ontdooien na bevriezing.	
			Zolder	
•	•	•	Scharnieren smeren en onderhouden.	
•			Vervangen van een versleten constructie, trap of trede.	