



WOONSERVICE IJSSELLAND

# *Servicefonds*





# HUURDERSONDERHOUD

## *Het Servicefonds Huurdersonderhoud*

In het huurreglement van Woonservice IJsselland worden de onderhouds- en reparatiewerkzaamheden genoemd die voor rekening van de huurder zijn.

Uit reacties van bewoners merken wij dat veel van deze werkzaamheden niet door iedereen even makkelijk uit te voeren zijn. De stichting heeft mogelijkheden onderzocht om voor dit "huurdersonderhoud" een servicepakket aan te bieden. Dit heeft geleid tot de oprichting van het Servicefonds huurdersonderhoud per 1 januari 1995. Door het instellen van het Servicefonds huurdersonderhoud is de mondelinge afspraak wat betreft het kosteloos schoonmaken van dakgoten bij seniorenwoningen komen te vervallen.

## *Wat houdt dit Servicefonds in?*

Voor een bedrag van € 3,58 per maand nemen wij een groot aantal werkzaamheden van huurders over. Dit geldt niet alleen voor werkzaamheden op of aan de woning, maar ook voor de garage of autobox. Problemen zoals een lekkende kraan, een verstopte dakgoot of riolering, een huisbel die het niet doet, een loshangend scharnier, een defecte stortbak, enz. enz worden dan door ons verholpen. Inbegrepen zijn zowel de kosten van materialen als het arbeidsloon. Een uitgebreide beschrijving van werkzaamheden die in het Servicefonds zijn opgenomen, kunt u vinden in een aparte lijst in deze brochure.

## *Opgave en Uitvoering*

U kunt uw reparaties op de gebruikelijke manier doorgeven: schriftelijk, persoonlijk tijdens de bezoeken op ons kantoor, telefonisch, op onze website, of per e-mail. Uitvoering vindt in opdracht van Woonservice IJsselland plaats en zal, behalve bij spoedeisende reparaties, op de vaste onderhoudsdagen gebeuren. In het belang van de deelnemers zal Woonservice IJsselland er op toezien dat er geen misbruik van het Servicefonds wordt gemaakt.

## *Aanmelding*

Bij aanmelding voor het Servicefonds ná drie maanden bewoning wordt een bedrag van € 15,- als entreegeld gevraagd.

## *Betaling bijdrage*

De maandelijkse bijdrage voor het Servicefonds behoort samen met de huur te worden betaald. Wanneer u zelf uw huur overmaakt, dient u ervoor te zorgen dat het totale bedrag op tijd wordt aangepast. Betaalt u de huur via een automatische incasso, dan zullen wij voor de aanpassing van het huurbedrag zorgen. De deelname aan het Servicefonds geldt voor een periode van 3 jaar en wordt hierna zonder bericht telkens met 1 jaar verlengd.

## *Beëindiging deelname*

Deelname aan het Servicefonds wordt automatisch stopgezet bij het einde van de huur. Ook kunt u tegen het einde van een periode (zie hierboven) schriftelijk opzeggen. Hierbij moet u er voor zorgen dat de opzeggingsbrief een maand van tevoren in ons bezit is.

## *Aanpassing fondsvoorwaarden*

Als daartoe aanleiding is, zullen de Servicefondsvoorwaarden (zoals de bijdrage of de dekking) worden bijgesteld. Het kan zijn dat u zich niet in de wijziging kunt vinden. In dat geval kunt u binnen 30 dagen schriftelijk opzeggen.

## *Huurdersplatform*

Woonservice IJsseland verzorgt het beheer van het Servicefonds en zal jaarlijks het huurdersplatform informeren over de kosten en baten. Ook zal regelmatig informatie over het Servicefonds in ons blad "Wij Magazine" verschijnen.

# ONDERHOUDSKOSTEN VAN A T/M Z













In de hierna volgende lijst kunt u zien welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden voor rekening van Woonservice IJsselland en welke voor rekening van de huurder zijn.

In de tweede kolom is aangegeven welke onderhoudsactiviteiten onder de dekking vallen van het Servicefonds, als u hier aan deelneemt.

*Reparaties aan zaken die niet van Woonservice IJsselland worden gehuurd, zijn voor rekening van de huurder.*

## WIE BETAALT WAT?

H	=	huurder
S	=	Servicefonds
W	=	Woonservice IJsselland

	H	S	W
<b>A</b>			
<b>Aanrecht</b>			
- Onderhoud en herstel van het aanrechtblok, aanrechtblad en keukenkastjes			
- Scharnieren en sluitingen deurtjes afstellen			
- Vervangen van het roostertje in de gootsteen			
- Repareren aanrechtladen en geleiders			
<b>Afvoeren</b>			
- Repareren van de afvoer van wastafels, douche, gootsteen e.d.			
- Ontstoppen			
<b>B</b>			
- Balkonhekken schoonhouden			
<b>Behang</b>			
- Vervangen en onderhoud			

H S W

### Bel

- Onderhoud en reparatie van de bel en de belinstallatie bij een gemeenschappelijke installatie (b.v. flats)
- Bel en belinstallatie van een individuele woning



### Bestrating

- Bestrating in tuin en carport
- Bestrating van de garage en van de carport, het toegangspad naar de voordeur, bij ernstige grondverzakking
- Bestrating van gemeenschappelijke paden e.d.



### Boiler

- Indien geleverd door verhuurder



### Brandgangen

- (zie bestrating)

### Brandblusmiddelen

- In de woning
- In de gemeenschappelijke ruimten



### Brievenbus

- In eigen voordeur
- In portieken en gemeenschappelijke ruimten



## C

### Centrale verwarming

(indien geplaatst door Woonservice IJsselland)

- Periodiek onderhoud, storingen
- Bijvullen en ontluchten
- Radiator en kranen
- Schade door bevroering



H S W

### Centrale verwarming collectief

- Onderhouden en bijvullen van de ketel
- Ontluchten radiatoren
- Radiator en kranen
- Schade door bevroering



### Closet

- Onderhoud closetpot, -sok, -bril en stortbak (incl. vlotter, valpijp)
- Vernieuwen na veroudering closetpot, sok, stortbak (incl. vlotter)
- Closetrolhouder
- Closet onderhouden en vervangen na beschadiging



## D

### Daken

- Onderhouden en vervangen van dakbedekking, dakdoorvoer, dakgoot, dakluik en dergelijke
- Schoonhouden regenwaterafvoer (dakgoot, platjes, regenpijp):  
Eengezinswoningen en andere lage woningen
- Flats en andere gestapelde woningen
- Herstel van dak tengevolge van werkzaamheden door of in opdracht van de huurder



### Dakramen

- (zie ramen)

### Dekvloer

- (zie vloeren)

### Deurbel

- (zie bel)

### Deuren

- Herstellen of vervangen bij houtrot of normale slijtage
- Vervangen en/of repareren na uitwaaien



H S W

- Glas in deuren (zie ruiten)
- Scharnieren en sloten (zie hang- en sluitwerk)
- Schilderwerk deuren (zie schilderwerk)

*Voor veranderen of vervangen van buitendeuren is altijd schriftelijke toestemming nodig van Woonservice IJsselland*

### **Deurdranger**

- Repareren en vervangen van deurdrangers op toegangsdeuren in gemeenschappelijke ruimten (aangebracht door Woonservice IJsselland)



### **Deurdranger (elektrisch)**

- Onderhoud en reparatie



### **Douche**

- Onderhouden en vervangen van doucheslang, douchestang, handdouches, ophangpen en koppelstuk, planchet en zeepbakje



## **E**

### **Elektra**

- Onderhouden en vervangen van leidingen, zekeringkast en bedrading
- Onderhouden en vervangen van zekeringen
- Vervangen van schakelaars en stopkontakten
- Onderhouden en vervangen van verlichting in gemeenschappelijke ruimte
- Spreek- en deuropenerinstallatie



### **Erfscheiding**

- (zie tuinen)

## **G**

### **Garage**

- (zie schuren)

### **Galerijhekken**

- Schoonhouden aan galerijzijde



## **6**

H S W

### Gasinstallatie

- Onderhouden en vervangen van leidingen in de woning
- Onderhoud van zelf aangebrachte gaskraan en/of leidingen



### Gemeenschappelijke ruimten

- Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen, tenzij dit anders geregeld is
- Schilderen en sauswerk



### Gevel

- Onderhoud van de buitengevel, zoals schilderwerk en herstel van het voegwerk



### Glas

- (zie ruiten)

### Gootsteen

- (zie aanrecht)

### Goten

- (zie dak)

## H

### Hang- en sluitwerk

- Onderhouden en repareren van deurkrukken, scharnieren, uitzetijzers, raamsluitingen, tochtstrippen, voordeurhandgrepen, windhaken, espagnoletsluitingen, kastsloten (vaste kasten) en sloten aan de binnenzijde van de woning
- Scharnieren, sloten en deurkrukken aan de buitengevel van de woning
- Hang- en sluitwerk in de toegangsdeuren van de gemeenschappelijke ruimten



H S W

### Huistelefoon

- Onderhoud van de huistelefoon en bijbehorende installatie voor flats en appartementen
- In alle andere gevallen



### Hemelwaterafvoer

- (zie daken)

## I

### Insectenbestrijding

- (zie ongediertebestrijding)

## K

### Kitvoegen

- Onderhoud en herstel



### Kozijnen

- Schilderwerk aan de buitenkant van de buitenkozijnen en vervangen of repareren bij houtrot
- Schilderwerk van alle kozijnen in de woning
- Schilderwerk van kozijnen in gemeenschappelijke ruimten
- Onderhoud van kunststof of aluminium kozijnen



*Het is verboden om in kunststoframen, kozijnen en deuren te spijkeren of te schroeven*

### Kranen

- Onderhouden en repareren van kranen en mengkranen voor water, afsluitaftapkranen
- Vervangen na veroudering
- Buitenkranen indien eigendom van Woonservice IJsselland



## L

### Lekkage

- Reparatie van leidingen, daken en gevels  
Indien dit door onzorgvuldig gebruik ontstaat  
b.v. door bevriezing van leidingen of belopen van  
het dak
- Schade aan inboedels e.d. als gevolg van de  
lekkage (dit zal in veel gevallen gedekt  
worden door uw eigen inboedelverzekering)



### Leuningen

- (zie trappen)

### Lift en liftinstallatie

- Onderhoud en reparatie



### Luchtroosters

- Schoonhouden
- Vervangen



## M

### Mechanische ventilatie

- Onderhoud en reparatie
- Vervangen en repareren van roosters
- Vervangen filters



## N

### Naamplaatjes

- Algemeen
- Diverse door Woonservice IJsselland onder-  
houden complexen, met name flats en apparte-  
menten



## O

### Ongediertebestrijding

- Algemeen
- Alleen bij faraomier, boktor, houtworm  
en kakkerlakken
- Wespennesten in en aan de woning



**Ontsmetting**

- Van (delen van) de woning



**Ophogen**

- Van tuinen en paden (zie bestrating en tuinen)

**P**

**Paden**

- (zie bestrating)

**Pannen**

- (dakpannen zie daken)

**Parket**

- Er moet altijd een geluiddempende ondervloer worden aangebracht



**Plafonds**

- Repareren, sausen en witten (schilderen van plafonds met verf is niet toegestaan)



**Planchet**

- Vervanging bij beschadiging



**Plavuizen**

*Het leggen van plavuizen is uitsluitend toegestaan in overleg met en na toestemming van Woonservice IJsselland*

- Er moet altijd een geluiddempende ondervloer worden aangebracht



**R**

**Radiator**

- (zie C.V.)

**Rookmelders** (indien aangebracht door WIJ)

- Batterij vervangen
- Onderhoud en vervanging



H S W

### Ramen

- Schilderen buitenzijde
- Repareren of vervangen bij houtrot
- Schilderen binnenzijde
- Repareren of vervangen na beschadiging (b.v. uitwaaien)  
(zie ook ruiten)



### Regenpijp

- (zie daken)

### Riolering

- Repareren na verzakking of vervangen na slijtage
- Ontstoppen van riolering binnen en buiten de woning



### Ruiten

- Vervangen van gebroken ruiten binnen en buiten, tenzij aangesloten bij de collectieve glasverzekering van Woonservice IJsselland



## S

### Schakelaars

- (zie elektra)

### Scharnieren

- (zie hang- en sluitwerk)

### Schilderen

- Schilderwerk aan de buitenzijde
- Schilderen in de woning
- Schilderwerk in gemeenschappelijke ruimten



### Schoonhouden

- Schoonhouden van gemeenschappelijke trappenhuizen, hal e.d., indien opgenomen in de huur



H S W

### Schoorsteen

- Herstel kanaal, onderhoud, voegwerk e.d.
  - Het vegen van de schoorsteen tenminste 1 x per jaar (verplicht voor verzekering)
- Tenzij sprake is van cv-moederhaarden die bij de woning horen

*Voor het plaatsen van een open haard of voorzethaard is schriftelijke toestemming nodig van Woonservice IJsselland*

### Schuren en garages

- Herstel vloeren, onderhoud dak en buitenschilderwerk
- Onderhoud binnenzijde en schilderwerk binnen

*Voor het bouwen van een schuur of garage is schriftelijke toestemming van Woonservice IJsselland nodig*

### Schuttingen

- (zie tuinen)

### Sifons

- Ontstoppen
- Schoonhouden
- Vervangen na veroudering

### Sleutels

- Sleutels worden éénmalig verstrekt bij de verhuur van de woning
- Bij zoekraken of beschadiging laten maken van nieuwe sleutels
- Bij noodzakelijke vervanging slot tijdens kantooruren (met eigen bijdrage huurder)
- Bij noodzakelijke vervanging slot 's avonds of in het weekend (voor eigen rekening)

### Sloten

- (zie hang- en sluitwerk)

H S W

### Spiegels

- Vervangen na beschadiging



### Stopcontacten

- (zie elektra)

### Stortbak

- (zie closet)

### Stucwerk

- Als het stucwerk loskomt van de ondergrond
- Reparatie na beschadiging



## T

### Tegels

- Repareren en vervangen van tegels na beschadiging
- Onderhoud kitvoegen



### Terrassen

- (zie bestrating)

### Tochtstrippen

- Onderhoud en vervangen



### Trappen

- Onderhouden en repareren van trap, trapleuning en hekken
- Onderhouden en vervangen leuninghouders
- Vervangen na slijtage bij normaal gebruik
- Scharnieren vlizotrap



### Tuinen

- Aanleg en onderhoud
- Aanleg en onderhoud van gemeenschappelijke tuinen, als dit in de huur is opgenomen
- Onderhoud erfafscheidingen
- Gemetselde afscheidingen, windscherm



*Voor het bouwen van schuttingen, volières, schuurtjes e.d. in de tuin is schriftelijke toestemming van Woonservice IJsselland nodig*

## V

### Vensterbank

- Onderhoud  
(zie ook kozijn)



### Ventilatie

- Onderhouden en schoonhouden van de roosters
- Vervangen en repareren roosters  
(zie ook mechanische ventilatie)



### Verlichting

- (zie elektra)

### Vlizotrap

- (zie trappen)

### Vloeren

- Onderhoud en reparatie
- Reparatie na beschadiging vloer en vloerbedekking (zie ook plavuizen en parket)



### Vlotter

- In stortbak W.C. (zie closet)

## W

### Wandafwerking

- Repareren, sausen, behangen, schilderen
- Voor het aanbrengen van bijzondere wandafwerking zoals schrootjes, granol e.d. is schriftelijke toestemming van Woonservice IJsselland nodig*



### Warmwatertoestel

- Boiler, combiketel



### Warmtemeters

- Onderhoud en vervanging  
(dit is meestal opgenomen in de huur)



H S W

### **WarmteTerugWin installatie (WTW)**

- Vervangen na veroudering



### **Wastafels**

- Onderhoud en vervanging na beschadiging
- Vervangen na veroudering



### **Waterleiding**

- Onderhouden en vervangen
- Voorkomen van bevroering, herstel na bevroering



## **Z**

### **Zeepbakjes**

- Vervangen na beschadiging
- Vervangen na veroudering



### **Zonwering (buiten)**

*Hiervoor is schriftelijke toestemming van Woonservice IJsselland nodig*



### **Zwanehals**

- (zie sifon)

# ALGEMENE VOORWAARDEN

## Artikel 1 Begripsbepalingen

In de navolgende artikelen zullen de volgende begripsbepalingen worden gehanteerd.

<b>Servicefonds</b>	het Servicefonds huurdersonderhoud
<b>Stichting</b>	Woonservice IJsselland
<b>Deelnemer</b>	huurder/huurster van een woning, al dan niet met garage of autobox, van de stichting, die heeft voldaan aan het gestelde in artikel 2
<b>Huurdersplatform</b>	het huurdersplatform van de stichting
<b>Entreegeld</b>	het door de stichting in rekening te brengen inschrijfgeld voor deelname aan het Servicefonds.

## Artikel 2 Deelname aan het Servicefonds

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

## Artikel 3 Hoogte van de bijdrage

De bijdrage bedraagt bij aanvang € 3,58 per maand.

## Artikel 4 Omvang van de dekking

De op pagina 3 t/m 15 genoemde zaken in of aan de van de stichting gehuurde woning vallen onder de dekking van het Servicefonds.

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, in artikel 4 niet 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 schades aan of gebreken van onder artikel 4 genoemde zaken dient telefonisch, per e-mail of persoonlijk tijdens openingstijden, dan wel schriftelijk bij de stichting te geschieden.

## *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 Servicefonds maandelijks te voldoen, bij vooruitbetaling, tegelijkertijd met de maandelijks verschuldigde huur.
2. Huurders/huursters dienen een entreegeld te betalen van € 15,-.
3. Huurders/huursters die na eigen opzegging opnieuw deelnemer wensen te worden, dienen (opnieuw) een entreegeld te betalen van € 15,-.
4. Huurders/huursters die binnen drie maanden na de ingangsdatum van het Servicefonds deelnemer worden, zijn geen entreegeld verschuldigd.
5. Bij wijziging van de tenaamstelling van de huurovereenkomst ten gevolge van wijziging in de samenstelling van het huishouden kan deelname aan het Servicefonds kosteloos worden voortgezet.

## *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 dertig dagen voor de ingangsdatum van de aanpassing hiervan mededeling doen in het bewonersblad. Het huurdersplatform zal bij tariefswijzigingen vooraf worden gehoord.

## *Artikel 11 Servicefondsofbouw en verantwoording*

1. In het Servicefonds worden de bijdragen van de deelnemers gestort.  
Hiervan worden de kosten betaald en wordt een redelijke reserve gevormd voor calamiteiten, e.d. Na afloop van het jaar zal het huurdersplatform worden geïnformeerd over de exploitatieresultaten van het Servicefonds.
2. De stichting zal jaarlijks in het bewonersblad een overzicht opnemen van de baten en lasten van het Servicefonds.
3. De stichting is niet gehouden tot jaarlijkse afrekening met de individuele deelnemers.
4. Het Servicefonds wordt apart geadmistreerd. Zodra de begrootte tekorten in de eerste jaren zijn gecompenseerd en het Servicefonds een groeiend karakter blijft behouden, zal in overleg met het huurdersplatform de maandelijkse bijdrage worden aangepast.

## *Artikel 12 Duur en beëindiging deelname*

1. De deelname wordt aangegaan voor een periode van drie jaar en wordt telkens stilzwijgend met een jaar verlengd, tenzij:
  - a. deelnemer de deelname aan het Servicefonds tegen het eind van de periode van drie jaar, danwel tegen het eind van de verlengde periode bij de stichting schriftelijk opzegt.  
Deze opzegging kan alleen geschieden per de eerste van de maand. Bij deze opzegging dient een opzegtermijn van één maand voor de vervalddag in acht te worden genomen.
  - b. de stichting de deelname van de deelnemer aan het Servicefonds schriftelijk opzegt met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Deze opzegging kan alleen plaatsvinden op grond van zwaarwichtige redenen, ondermeer bestaande uit veelvuldige en/of onevenredig hoge schade.
2. Bij tariefsverhoging en/of wijziging van de dekking ten nadele van de deelnemer, staat het de deelnemer vrij de deelname te beëindigen. Opzegging van de deelname dient in dat geval uiterlijk dertig dagen na mededeling van het bericht met betrekking tot de tariefsverhoging/wijziging in de dekking, schriftelijk te geschieden.
3. Deelname aan het Servicefonds vervalt bij het einde van de huur.

### *Artikel 13 Bezwaar*

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

- a. de uitsluitingen, zoals in artikel 5 opgenomen;
- b. de beslissing over de uitvoering zoals in artikel 7 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 klachtencommissie. Dit bezwaar dient schriftelijk, met redenen omkleed, bij de klachtencommissie te worden ingediend. De commissie doet conform de klachtencommissieregeling na ontvangst van het bezwaar uitspraak.

### *Artikel 14 Beëindiging Servicefonds*

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







*Correspondentieadres:*

Postbus 48  
6980 AA Doesburg

*Bezoekadres:*

De Linie 1  
6982 AZ Doesburg

Telefoon (0313) 49 08 00

Fax (0313) 47 91 50

E-mail

[algemeen@stwoonserviceijsseiland.nl](mailto:algemeen@stwoonserviceijsseiland.nl)