

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 € 5,00 per maand (prijspeil 2024) 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 (0313 49 08 00), op onze website, of per e-mail (algemeen@stwij.nl). 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.

Bewonersraad

Woonservice IJsselland verzorgt het beheer van het Servicefonds en zal jaarlijks de Bewonersraad informeren over de kosten en baten.

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
A			
Aanrecht			
- 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			
Afvoeren			
- Repareren van de afvoer van wastafels, douche, gootsteen e.d.			
- Ontstoppen			
Afzuigkap (indien aangebracht door WIJ)			
- Reinigen filters			
- Vervangen filters en lamp			
- Reparaties			
B			
- Balkonhekken schoonhouden			

	H	S	W
Behang			
- Vervangen en onderhoud			
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			
Brandblusmiddelen			
- In de woning			
- In de gemeenschappelijke ruimten			
Brievenbus			
- In of bij eigen voordeur			
- In portieken en gemeenschappelijke ruimten			
Buitensluiting			
- Tijdens kantooruren €50,-			
- Buiten kantooruren €150,-			
C			
Centrale verwarming (indien geplaatst door Woonservice IJsselland)			
- Periodiek onderhoud, storingen			
- Bijvullen en ontluchten			
- Radiator en kranen			
- Schade door bevriezing			

	H	S	W
Centrale verwarming collectief			
- Onderhouden en bijvullen van de ketel			
- Ontluchten radiatoren			
- Radiator en kranen			
- Schade door bevriezing in de woning			
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)			
Deurautomaat -Onderhoud en reparatie			
Douche -Onderhouden en vervangen van doucheslang, douchestang, handdouche, koppelstuk, planchet en zeepbakje			
E Elektra -Onderhouden en vervangen van leidingen, groepenkast en bedrading -Onderhouden en vervangen van zekeringen -Vervangen van schakelaars en stopkontakten -Onderhouden en vervangen van verlichting in gemeenschappelijke ruimte -Spreek- en deuropenerinstallatie -Buitenarmaturen van Woonservice IJsselland -Voorziening elektrisch koken (Perilex 2 fasen)			
Erfscheiding -(zie tuinen)			
G Garage -(zie schuren)			

	H	S	W
Galerijhekken -Schoonhouden aan galerijzijde			
Gasinstallatie -Onderhouden en vervangen van leidingen in de woning -Onderhoud van zelf aangebrachte leidingen -Onderhoud gaskraan Gewenste aanpassing gasleiding, uitvoering door Woonservice IJsselland, kosten voor bewoner			
Gemeenschappelijke ruimten -Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen in servicekosten -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			

	H	S	W
- Scharnieren, sloten en deurkrukken aan de buitengevel van de woning			
- Hang- en sluitwerk in de toegangsdeuren van de gemeenschappelijke ruimten			
Hemelwaterafvoer			
- (zie daken)			
I			
Insectenbestrijding			
- (zie ongediertebestrijding)			
Intercom/videfooninstallatie			
- Onderhoud installatie voor flats en appartementen			
K			
Kitvoegen			
- Onderhoud en herstel			
Kozijnen			
- Onderhoud van kozijnen			
- Ramen en deuren bij houtrot repareren of vervangen			
- Schade veroorzaakt door huurder			
Het is verboden om in metalen of kunststoframen, kozijnen en deuren te spijkeren, boren of te schroeven			
Kranen			
- Onderhouden en repareren van kranen en mengkranen voor water, afsluitaftapkranen			
- Vervangen na veroudering			
- Buitenkranen indien eigendom van Woonservice IJsselland			

	H	S	W
L			
Lekkage			
- Reparatie van leidingen, daken en gevels Indien dit door onzorgvuldig gebruik ontstaat b.v. door bevrozing 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)			
Leuning			
- (zie trappen)			
Lift en liftinstallatie			
- Onderhoud en reparatie			
N			
Naamplaatjes			
- Algemeen			
- Diverse door Woonservice IJsselland onderhouden complexen, met name flats en appartementen			
O			
Ongediertebestrijding			
- Algemeen (bijvoorbeeld muizen, ratten, vlooiën en zilvervisjes)			
- Alleen bij boktor, houtworm en kakkerlakken			
- Wespennesten in en aan de woning			
Ontsmetting			
- Van (delen van) de woning			
P			
Plafonds			
- Repareren en sausen (aflakken niet toegestaan)			
Planchet			
- Vervanging bij beschadiging			

	H	S	W		H	S	W
R Radiator - (zie C.V.)				Schilderen - Schilderwerk aan de buitenzijde - Schilderen in de woning - Schilderwerk in gemeenschappelijke ruimten Het is verboden om de binnenzijde van metalen en kunststof buitenkozijnen, ramen en deuren te schilderen			
Ramen - Repareren of vervangen bij houtrot - Repareren of vervangen na beschadiging (b.v. uitwaaien) (zie ook ruiten)				Schoonhouden - Schoonhouden van gemeenschappelijke trappenhuizen, hal e.d. is opgenomen in de servicekosten			
Regenpijp - (zie daken)				Schoorsteen - Herstel kanaal, onderhoud, voegwerk e.d. - Het vegen van de gehele schoorsteen bij gebruik van gaskachel, houtkachel of open haard (jaarlijks verplicht voor verzekering) Tenzij sprake is van cv-moederhaarden die bij de woning horen Het plaatsen van een open haard of voorzethaard is niet toegestaan			
Riolering - Repareren na verzakking of vervangen na slijtage - Ontstoppen van riolering binnen en buiten de woning				Schuren en garages - Herstel vloeren, onderhoud dak en buiten-schilderwerk - Onderhoud binnenzijde en schilderwerk binnen Voor het bouwen van een schuur of garage is schriftelijke toestemming van Woonservice IJsselland nodig			
Rookmelders (indien aangebracht door WIJ) - Batterij vervangen - Onderhoud en vervanging				Schuttingen - (zie tuinen)			
Ruiten - Vervangen van gebroken ruiten binnen en buiten, tenzij aangesloten bij de collectieve glasverzekering van Woonservice IJsselland - Lekken isolatieglas				Sifons - Ontstoppen - Schoonhouden - Vervangen na veroudering			
S Schakelaars - (zie elektra)							
Scharnieren - (zie hang- en sluitwerk)							
Scheuren - Krimpscheuren - Zettingsscheuren (zie stucwerk)							

	H	S	W
Sleutels			
- Sleutels worden éénmalig verstrekt bij de verhuur van de woning			
- Bij zoekraken of beschadiging laten maken van nieuwe sleutels			
Sloten			
- (zie hang- en sluitwerk)			
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			
- Loszittende tegels			
Terrassen			
- (zie bestrating)			
Tochtstrippen			
- Onderhoud en vervangen			

	H	S	W
Trappen			
-Onderhouden en repareren van trap, trap-leuning 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 servicekosten is opgenomen			
-Onderhoud erfafscheidingen van huurder			
-Gemetselde afscheidingen, windscherm			
Mogelijke afwijkingen zijn opgenomen in de huurovereenkomst. Voor het bouwen van volières, schuurtjes e.d. in de tuin is schriftelijke toestemming van WIJ nodig			
V			
Ventilatie			
Natuurlijk			
-Reinigen ventilatieroosters			
-Reinigen kanalen			
-Reinigen plafond ventielen			
Mechanisch			
-Reinigen ventilatieroosters			
-Reinigen kanalen			
-Reinigen plafond- en wandventielen			
-Onderhoud woonhuis ventilatiebox			
Gebalanceerd (toevoer en afvoer)			
-Reinigen kanalen			
-Reinigen plafond- en wandventielen			
-Onderhoud warmte-terug-win unit (wtw)			
-Vervangen filters			
-Periodiek onderhoud, storingen			

	H	S	W
Verlichting			
- (zie elektra)			
Vlizotrap			
- (zie trappen)			
Vloeren			
- Onderhoud en reparatie			
- Reparatie na beschadiging vloer en vloerbedekking			
Vlotter			
- In stortbak W.C. (zie closet)			
Wandafwerking			
- Repareren, sausen, behangen, schilderen			
Warmwatertoestel			
- Boiler, combiketel, warmtepomp			
Warmtemeters			
- Onderhoud en vervanging			
Warmtepomp			
- (zie centrale verwarming)			
Wastafels			
- Onderhoud en vervanging na beschadiging			
- Vervangen na veroudering			
Waterleiding			
- Onderhouden en vervangen			
- Voorkomen van bevriezing en beschadiging, herstel na bevriezing en beschadiging			

Z

	H	S	W
Zeepbakjes			
-Vervangen na beschadiging			
-Vervangen na veroudering			
Zonnestroominstallatie			
-Aanmelding energieleverancier			
-Controleren werking			
-Installatie apparatuur			
-Overige (zoals omvormer, panelen e.d.)			
Zonwering (buiten)			
<i>Hiervoor is schriftelijke toestemming van Woonservice IJsselland nodig</i>			

ALGEMENE VOORWAARDEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In de navolgende artikelen zullen de volgende begripsbepalingen worden gehanteerd.

Servicefonds	het Servicefonds huurdersonderhoud
Stichting	Woonservice IJsselland
Deelnemer	huurder/huurster van een woning, al dan niet met garage of autobox, van de stichting, die heeft voldaan aan het gestelde in artikel 2 de
Bewonersraad	Bewonersraad van de stichting
Entreegeld	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 € 5,00 (prijsspeil 2024) 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

Deelnemer is verplicht de bijdrage aan het Servicefonds maandelijks te voldoen, bij vooruitbetaling, tegelijkertijd met de maandelijks verschuldigde huur.

Huurders/huursters dienen een entreegeld te betalen van € 15,-- als zij na 3 maanden na de ingangsdatum van het

Servicefonds deelnemer willen worden.

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 Servicefondsopbouw 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 geadministreerd. Zodra de begroote 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 vervaldag 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 opge-

nomen, 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.

