

HET ABC VAN HET ONDERHOUD

Voor uw woonplezier en voor GoedeStede is het belangrijk dat de woning die u huurt in goede staat van onderhoud is. Huurders en verhuurder hebben allebei een aantal verplichtingen bij het onderhoud. Dit is in de wet geregeld en is ook in het huurreglement opgenomen. Zo is GoedeStede verantwoordelijk voor het onderhoud aan het casco, de buitenkant van de woning en de installaties. U bent als huurder verantwoordelijk voor bijvoorbeeld het binnenschilderwerk, het onderhoud van uw tuin en een aantal kleine reparaties.

In deze brochure kunt u lezen welk onderhoud GoedeStede doet en waarvoor u als huurder verantwoordelijk bent. De belangrijkste onderdelen van de woning zijn in een alfabetische lijst opgenomen. Mocht u vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met GoedeStede.

Het serviceabonnement

Met het serviceabonnement besteedt u een deel van het onderhoud, waar u zelf verantwoordelijk voor bent, uit aan GoedeStede. U betaalt maandelijks een bedrag voor het abonnement. Handig als u geen doe-het-zelver bent of niet in staat bent om het probleem zelf te verhelpen. Als u abonnee bent, meldt u de reparatie bij GoedeStede. Een aannemer komt dan uw klacht verhelpen. De kosten zijn voor GoedeStede.

In de alfabetische lijst kunt u lezen welke zaken binnen het service-abonnement (SA) vallen. De exacte voorwaarden kunt u lezen in het reglement serviceabonnement.

Reglement serviceabonnement

Artikel 1: deelname

Huurders van GoedeStede nemen deel aan het serviceabonnement. Deelname is vrijwillig.

Artikel 2: omvang van de dekking

In het 'ABC van het onderhoud' is omschreven welk onderhoud onder het serviceabonnement valt.

Artikel 3: uitsluitingen

Niet onder de dekking van het service-abonnement vallen:

- onderhoud dat niet in het 'ABC van het onderhoud' is opgenomen;
- reparaties en vervangingen als gevolg van aantoonbaar verkeerd gebruik, opzet of grove schuld van de huurder;
- onderhoud als gevolg van ouderdomsslijtage en verkleuringen van materialen;
- reparaties en vervangingen als gevolg van schade door vorst;
- reparaties en vervangingen van onderdelen (Zelf Aangebracht Veranderingen -ZAV) die eigendom zijn van de huurder.

Artikel 4: melding en uitvoering

Schade of gebreken kunt u bij GoedeStede melden via onze website, per e-mail, via de telefoon of mondeling aan de balie. Het vernieuwen of vervangen van onderdelen vindt alleen plaats als dit technisch gezien noodzakelijk is. GoedeStede bepaalt of vernieuwing noodzakelijk is. In alle andere gevallen wordt uitgegaan van reparatie op basis van de oorspronkelijke (standaard) toestand of het oorspronkelijke (standaard) onderdeel.

Artikel 5: aanmelding

Als u een serviceabonnement afsluit, geldt in principe als ingangsdatum de eerste dag van de volgende maand. GoedeStede heeft het recht eerst een inspectie te doen in de woning en voorwaarden te stellen voor deelname. Als u een nieuwe huurder bent, bieden wij het serviceabonnement aan tijdens het ondertekenen van de huurovereenkomst.

HET ABC VAN HET ONDERHOUD

Artikel 6: betaling en schorsing

De deelnemer is verplicht de abonnementskosten maandelijks vooruit te betalen, tegelijk met de huur. Als de huur en het serviceabonnement niet op tijd worden betaald, heeft GoedeStede het recht om de uitvoering van reparaties voor het serviceabonnement uit te stellen of niet uit te laten voeren.

Artikel 7: duur en beëindiging

Opzegging van het serviceabonnement kan alleen schriftelijk. Er geldt een opzegtermijn van één maand. Het serviceabonnement houdt automatisch op als de huurovereenkomst wordt opgezegd. GoedeStede heeft het recht de deelname van een huurder op te zeggen. Hierbij geldt een opzegtermijn van één maand. GoedeStede stelt de huurder schriftelijk op de hoogte van de reden van opzegging. Het lidmaatschap van het serviceabonnement is minimaal één jaar.

Artikel 8: wijziging van de bijdrage

Het maandtarief voor het serviceabonnement kan ieder jaar per 1 juli worden aangepast, gelijk met de huurverhoging. De index wordt besproken met huurdersorganisatie GSA.

Artikel 9: wijziging van het reglement

GoedeStede kan zonder overleg met de deelnemers het reglement serviceabonnement wijzigen. Bij een wijziging van het reglement is GoedeStede verplicht de deelnemers hierover tijdig te informeren. Als GoedeStede het reglement wil aanpassen, dan is dit in overleg met huurdersorganisatie GSA. Beide partijen moeten overeenstemming bereiken.

Artikel 10: geschillen

Bij geschillen naar aanleiding van het serviceabonnement kan de huurder in beroep gaan bij de Huurcommissie of de Geschillencommissie. Uiteraard moet GoedeStede eerst schriftelijk geïnformeerd worden, om het geschil op te lossen voordat de Huurcommissie of Geschillencommissie een geschil in behandeling neemt.

Veranderingen aan de woning

Voor reparaties of vervangingen van onderdelen die door u zelf zijn veranderd in de woning, en niet tot de standaard uitrusting van de woning behoren, gelden andere regels.

GoedeStede biedt huurders volop mogelijkheden om zelf te klussen in de woning. U bent echter wel zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de zelf aangebrachte voorziening (ZAV). Heeft GoedeStede een woningverbetering overgenomen van de vorige huurder? In dat geval wordt deze meestal onderdeel van uw huurovereenkomst. Als er een reparatie moet worden uitgevoerd aan deze voorziening, dan voert GoedeStede deze werkzaamheden voor u uit met onze standaard materialen en volgens onze standaard normen. Meer informatie hierover leest u in de brochure Wonen naar Wens, Zelf Aangebrachte Veranderingen.

Melden en uitvoeren van een reparatie

U kunt uw reparatieverzoek melden via onze website, per e-mail, telefonisch of mondeling aan de balie. Voor meldingen over glas, dakgoot of riool, kunt u rechtstreeks met de installateur bellen. De telefoonnummers kunt u vinden op onze website, op uw meterkastkaart en achterop ons bewonersblad 'Huisnummer'.

Alleen spoedeisende zaken (ernstige lekkages, ernstige gebreken aan afvoer en riolering, schade aan de woning door brand, regen, storm of inbraak) worden buiten kantoortijden in behandeling genomen.

HET ABC VAN HET ONDERHOUD

Glasverzekering en riool/dakgootverzekering

GoedeStede heeft een eigen glasverzekering en een riool/dakgootverzekering. Bij glasbreuk en bij verstoppingen aan afvoerleidingen, dakgoten en regenafvoeren worden de werkzaamheden voor u uitgevoerd. Het schoonmaken van dakgoten voert GoedeStede in principe één keer per twee jaar uit. Als huurder van GoedeStede bent u meeverzekerd. Uw deelname is onlosmakelijk verbonden aan de huurovereenkomst en eindigt automatisch bij de beëindiging van de huurovereenkomst. U betaalt hiervoor een klein bedrag via de maandelijkse servicekosten. Dit bedrag kan ieder jaar per 1 juli worden aangepast.

Schade

GoedeStede heeft al haar woningen verzekerd tegen brand- en stormschade. Schade moet u zo snel mogelijk melden bij GoedeStede. Schade aan uw inboedel valt daar echter niet onder. Het is erg belangrijk dat u zelf uw inboedel en de door u aangebrachte veranderingen in de woning verzekert tegen schade. Als er onderhoud in uw woning wordt uitgevoerd, moet u ook zelf zorgen dat er geen schade aan uw eigendommen kan ontstaan. Alleen als u door nalatigheid of opzet van GoedeStede of onze aannemer schade heeft, kunt u GoedeStede hiervoor aansprakelijk stellen.

Bij beschadigingen, vernielingen, ondeskundigheid of onjuist gebruik door de huurder, huisgenoten of personen voor wie de huurder aansprakelijk is, komen reparaties en vervangingen altijd voor uw rekening. Dit is bijvoorbeeld:

- vervangen van sleutels en sloten bij verliezen of afbreken van sleutels;
- schade door bevriezing van leidingen als u onvoldoende maatregelen heeft getroffen om dit te voorkomen;
- schade aan deuren of ramen door open of dicht waaien;
- schade veroorzaakt door kortsluiting bij lampen en elektrische apparaten;
- bij vernieling en schade aan opstal moet u aangifte doen bij de politie.

Het ABC van het onderhoud

Op de volgende bladzijden vindt u een alfabetische trefwoordenlijst met een groot aantal onderdelen van de woning, het ABC van het onderhoud. In het overzicht leest u wie verantwoordelijk is voor het onderhoud: GoedeStede (**G**) of u als huurder (**H**). Voor een aantal andere reparaties kunt u zich verzekeren via het serviceabonnement (**SA**). Maandelijks betaalt u een bedrag voor uw deelname aan de glasverzekering en de riool/dakgootverzekering (**V**). In een aantal complexen en woningen betalen huurders ook voor servicekosten (**SK**) van bijvoorbeeld de verlichting en elektra in de gemeenschappelijke ruimten, schoonmaakwerkzaamheden of onderhoud aan tuinen. De servicekosten zijn niet voor alle huurders hetzelfde, omdat de geleverde diensten kunnen verschillen. Een specificatie vindt u op de huurovereenkomst.

G	GoedeStede
H	Huurder
SA	Serviceabonnement
SK	Servicekosten
V	Glasverzekering en de riool/dakgootverzekering

HET ABC VAN HET ONDERHOUD

A

Aanpassingen in woningen voor minder validen	
Klein onderhoud aan douchezitjes, toiletbeugels en andere kleine voorzieningen voor minder validen	H SA
Onderhoud van de traplift loopt via het servicepunt Z	
Afvoeren	
Schoonhouden van afvoersifons/zwanenhals	H
Repareren en vervangen van afvoersifons/zwanenhals	H SA
Schoonhouden en ontstoppen van dakgoten, afvoerputjes en regenafvoer (indien bereikbaar voor huurder).	H V
Ontstoppen van afvoerleidingen van gootsteen, douche, (vaat)wasmachine en toilet	H V
Herstellen of vernieuwen van verzakte en/of gebroken rioleringen en huisaansluitingen	G
Afzuiginstallatie	
Plaatsen, onderhouden, repareren en vervangen van de afzuigkap (indien eigendom huurder). Een afzuigkap met motor mag u niet op bestaande ventilatiekanalen aansluiten, tenzij de afzuigkap geplaatst is door GoedeStede.	H
Onderhoud collectieve afzuiging.	G
Schoonmaken van filters en afzuigventielen van individuele afzuiginstallaties (indien eigendom van GoedeStede). Zie ook ventilatie algemeen in geval van WTW.	H
Onderhouden, repareren of vervangen van de mechanische ventilatie of afzuiginstallatie die standaard tot de woning behoort.	G
Antenne/Schotelantenne	
Plaatsing, onderhoud, reparatie en vervanging (schotel)antenne. Op onze website vindt u meer informatie en voorwaarden voor plaatsing.	H

B

Balkon	
Schoonhouden van balkonvloeren en balkonafscheidingsen.	H
Galerijvloer-en plafondafwerking, indien nodig ter bescherming van beton.	G
Behang	
Wit-, saus-, en schilder-en behangwerk binnen de woning.	H
Bel	
Repareren en vervangen van een individuele installatie, zoals drukknop, schel/zoemer en beltransformator.	H SA
Onderhouden en repareren van een bel en de belinstallatie bij gemeenschappelijk gebruik, inclusief huistelefoon, elektrische deuropener, intercominstallatie, hallofoon en bellentableau en naamplaatjes.	G
Brievenbussen	
Repareren of vervangen briefkast, brievenbusklep, naamplaatje en brievenbusslot in algemene ruimte.	G
Repareren of vervangen van de briefplaat/klep/slot in eigen voordeur.	H SA

HET ABC VAN HET ONDERHOUD

C

Centrale Verwarming / CV-installatie / Combi-ketel	
Verhelpen van storingen als gevolg van nalatigheid (zoals het niet tijdig bijvullen, ontluchten en aansteken van de waakvlam) en niet opvolgen van de gebruiksaanwijzing en/of het niet naleven van de juiste bediening van de cv-installatie/-ketel.	H
Periodiek ontluchten, bijvullen, controleren waterdruk en in werking stellen van CV-ketel.	H
Schade en herstel aan cv-installatie door verkeerd gebruik of door bevrozing.	H
Onderhouden, repareren of vervangen van gemeenschappelijke centrale verwarming.	G
Verhelpen van storingen, repareren of vervangen van de individuele centrale verwarming met inbegrip van leidingen, cv-kranen, thermostaat, radiatoren, rookgasafvoer en warmteverbruikmeters.	G
Schoonmaken en schilderen van radiatoren en leidingen.	H
Container	
Schoonhouden vuilcontainer (kliko) en containerruimte.	H SK

D

Dak	
Repareren van of vervangen van dakconstructie (waaronder dakkapel, dakraam en dakkoepel), dakbeschot, dakisolatie, dakpannen of andersoortige dakbedekkingen.	G
Repareren daklekkage	G
Dakgoten	
Schoonmaken van dakgoten (indien bereikbaar voor huurder).	H V
Ontstoppen van de hemelwaterafvoer.	H V
Repareren of vervangen van de dakgoten en de hemelwaterafvoer.	G
Deuren	
Zie: kozijnen, ramen en deuren (binnen) en kozijnen, ramen en deuren (buiten).	
Drempels	
Repareren, vastzetten (inclusief schilderen) van plinten, stofdorpels, dekljsten en verdere aftimmering.	H
Repareren en vastzetten van buitendrempels.	G

E

Elektrische installaties	
Onderhouden, repareren en vernieuwen van (wasmachine)schakelaars, wandcontactdozen, CAI en telefoondozen, stopcontacten, afdekplaten van dozen, smeltzekeringen (stoppen inclusief houders), trekkoorden etcetera.	H SA
Aansluiten van losgeschoten bedrading in de huisinstallatie/groepenkast.	H SA
Repareren of vervangen van verouderde bedrading, groepenkast, automatische stoppen en aardlek- en (vaat)wasmachineschakelaar voor zover deze standaard tot de woning behoren.	G
Repareren of vervangen van de schakelaars en stopcontacten in de gemeenschappelijke ruimten.	G
Voor reparatie van meters van het energiebedrijf moet u contact opnemen met het energiebedrijf (bij twijfel kan het systeem door ons worden gecontroleerd, waarbij de kosten aan de huurder kunnen worden doorberekend).	H

HET ABC VAN HET ONDERHOUD

G

Gasleidingen/gasinstallaties	
Repareren of vervangen van de gasleiding vanaf de hoofdleiding tot en met de gasmeter, inclusief de hoofdkraan. Melden bij het energiebedrijf.	
Repareren of vervangen van de gasleidingen en kranen voor zover deze standaard tot de woning behoren.	G
Gemeenschappelijke ruimten	
Schoonmaken van gemeenschappelijke ruimte zoals hal, portiek, trapportaal, galerij, bergingingang en zolder.	H SK
Repareren of vervangen van lampen.	H SK
Onderhouden, repareren en vervangen van trappen en leuning (waaronder buitentrappen en brandtrappen).	G
Repareren of vervangen van lampen en verlichtings- installatie (waaronder buitenverlichting) in gemeenschappelijke hal, portiek, trapportaal, galerij en bergingingang.	G
Onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk en drangers op deuren in gemeenschappelijke ruimten.	G
Schilderwerk in gemeenschappelijke ruimten.	G
Geiser/boiler	
Onderhouden, repareren of vervangen geiser/boiler die tot de woning behoort.	G
Wordt de geiser of boiler gehuurd van een ander bedrijf, dan moet de huurder zich bij dat bedrijf melden voor onderhoud, reparatie of vervanging.	H
Gevel	
Onderhouden en repareren van de buitengevels (inclusief aangebrachte isolatie, voegwerk, raamdorpelstenen, gevelbeschermingslagen en schilderwerk).	G
Schoonhouden van de bereikbare delen van de gevel.	H
Onderhoud en herstel van funderingen.	G
Groenvoorziening en tuinonderhoud	
Onderhouden van gemeenschappelijke <u>groenvoorzieningen en bestrating</u> .	H SK
Aanleg en onderhoud van de bij de woning behorende tuin: het beplanten, het snoeien van bomen en struiken, het rooien van te grote bomen en het knippen van hagen, het verwijderen van onkruid, het regelmatig maaien van gras, het onderhouden (waaronder schoonhouden en schilderen), ophogen, repareren en vervangen van bestrating, terras, hek, waslijnen en palen, schuttingen en andere afscheidingen.	H
Schuttingen, privacyschotten of muur aan de woning als perceelafschieding, geplaatst door GoedeStede	G

Let op: één keer per drie jaar kunt u gratis ophoogzand bestellen (maximaal drie kuub).

H

Hang- en sluitwerk	
Zie: kozijnen, ramen en deuren, sleutels.	
Hekken	
Onderhoud en reparatie aan hekken, balkons en balustrades van gemeenschappelijke ruimtes en/of gestapelde bouw.	G

I

Inbraak	
Herstel aan opstal na inbraak of na binnentreden politie zonder procesverbaal.	H
Herstel aan opstal na inbraak met procesverbaal.	G

HET ABC VAN HET ONDERHOUD

K

Kabel	
Onderhouden en repareren van wandcontactdoos kabel van TV of radio.	H SA
Storingen van signaal doorgave melden bij kabelexploitant.	H
Kasten	
Repareren of vervangen van het interieur van vaste kasten (ook tuinkasten): roedehouders, roede, plankdragers en kastplanken	H
Hang- en sluitwerk van de vaste kasten.	H SA
Keuken	
Repareren, bijstellen, smeren of vervangen van grepen, plankdragers, kastplanken, scharnieren, ladegeleiders en sluitingen van keukendeurtjes,-blad en keukenblok.	H SA
Onderhoud van niet tijdig gemelde lekkage en herstellen en/of vernieuwen door te zware belasting (bij eigen schuld).	H
Onderhoud en herstel van het aanrechtblok, keuken- kastje en lades door slijtage bij normaal gebruik.	G
Kitvoegen	
Repareren of vernieuwen van zowel binnen als buiten de woning gelegen voegen.	G
Kozijnen, ramen en deuren (binnen)	
Onderhouden en repareren van deurkrukken, stootdoppen, sloten, scharnieren, raamuitzetters, stormhaken, raamboompjes.	H SA
Herstellen en onderhouden (draaiend en sluitend houden) van hang- en sluitwerk kozijnen, ramen en deuren, vlizotrap.	H SA
Onderhouden of vervangen van versleten tochtpro- fielen en tochtstrippen (indien aangebracht door GoedeStede).	H SA
Schoonmaken en schilderen van (gevel)kozijnen, ramen en deuren aan de binnenzijde.	H
Repareren en vervangen ramen na open of dicht waaien.	H
Vervangen van beschadigde binnendeuren.	H
Repareren binnenkozijnen en binnendeuren met kieren kleiner dan vijf mm.	H
Vervangen van binnenruiten en bovenramen.	H V
Kozijnen, ramen en deuren (buiten)	
Onderhouden, repareren of vervangen van kozijnen, ramen en deuren aan de buitenzijde.	G
Schoonmaken van bereikbare kozijnen, ramen en deuren aan de buitenzijde.	H SK
Collectief schoonmaken van onbereikbare kozijnen, ramen en deuren (het bereikbaar maken).	G
Collectief schoonmaken van onbereikbare kozijnen, ramen en deuren (arbeidskosten).	H SK
Vervangen van balkonbeglazing, buitenruiten en ruiten van gemeenschappelijke ruimten.	G
Onderhoud van bijbehorend hang- en sluitwerk buitendeuren.	G
Kranen	
Zie: sanitair.	
Gaskranen: zie gasleidingen/gasinstallatie.	

L

Lekkage	
Reparatie gootsteenlekkage, wastafelafvoer, leidingen.	G
Reparatie daklekkage.	G
Repareren en vervangen van lekkende closet- en stortbakaansluiting.	H SA

HET ABC VAN HET ONDERHOUD

Liften	
Onderhoud, reparaties, keuringen en verhelpen van storingen.	G
M	
Mechanische ventilatie	
Zie: afzuiginstallatie.	G
O	
Ongediertebestrijding	
Bestrijden en verdelgen van: muizen, vlooiën, zilvervisjes, pissebedden, gewone mieren, wespen, muggen, wandluizen, kakkerlakken, ovenvisjes, ratten, houtworm, kelderzwammen, wespennesten in of aan het woongebouw.	H
Bestrijden en verdelgen van faraomieren.	G
P	
Plafonds	
Witten en herstellen plafonds en stucwerk, als gevolg van beschadigingen gaten, pluggen, alsmede kleine kripscheuren (ook na waterschade; let op uw inboedelverzekering).	H
Onderhouden en repareren van plafonds in gemeenschappelijke ruimten.	G
Onderhouden en repareren van plafondconstructies, loszittend stucwerk en gipsplaten.	G
Plinten	
Onderhouden, repareren, vastzetten en vervangen van plinten.	H
R	
Radiatoren	
Zie: CV installatie.	
Ramen	
Zie: kozijnen, ramen en deuren.	
Riolering	
Zie: afvoeren.	
Rookmelder	
Onderhouden, repareren of vervangen van de rook- melder(s) (indien aangebracht door GoedeStede).	G
Vervangen van batterijen.	H
S	
Sanitair	
Onderhouden, repareren, opnieuw bevestigen of vervangen van wastafelophanging, badkameraccessoires zoals planchet (plaatje onder spiegel), zeepbakje, wastafelspiegel, handdouche/douchekop, douche- slang, glijstang, opsteekhaak, doucheputdeksel/ rooster, kunststof sifon.	H SA
Onderhouden, repareren, vastzetten of vervangen van onderdelen van closetpot/closetsok en reservoir/ stortbak inclusief vlotter, drijver, trek- en/of drukme- chanisme, closetbril, manchet/sok (aansluiting op de afvoer), afdichtingsringen.	H SA
Voor closetbril geldt: alleen reparatie, geen vervanging	
Repareren van kraan, kraanuitloop, perlator en het vervangen van kraanleertjes, - spindels en afsluitringen.	H SA
Vervangen, repareren en/of vastzetten van sanitair na schade of breuk veroorzaakt	H

HET ABC VAN HET ONDERHOUD

door huurder.	
Vervangen van kranen als gevolg van slijtage en bij normaal gebruik.	G
Vervangen van sanitair zoals wastafels, fonteinbakje, ligbad, closetpot en reservoir (stortbak) inclusief trek- en drukapparatuur als gevolg van normale slijtage (in eigendom GoedeStede).	G
Schilderwerk	
Schilder- en lakwerk aan de buitenzijde van de woning.	G
Schilderwerk binnen in de woning van bijvoorbeeld plafonds, wanden en al het houtwerk (ook de binnen- zijde van de buitenkozijnen en ramen). <i>Tegels, sanitair, stopcontacten, schakelaars en kranen mogen niet geschilderd worden.</i>	H
Schilderen van radiatoren en leidingen.	H
Kleine reparaties en schilderen van (gevel)kozijnen, ramen en de deuren in de woning.	H
Schilderen in gemeenschappelijke ruimten.	G
Schilderwerk aan schuttingen en privacyschotten in de tuin, zolderberging, boxberging, tuinkast, schuur. Tenzij de schutting door GoedeStede is geplaatst.	H
Schoorsteen en rookgasafvoerkanaal	
Repareren of vervangen van schoorstenen, schoorsteenmantel, ookgasafvoerkanalen en ventilatiekanalen.	G
Vegen van schoorstenen.	H
Schutting	
Zie: groenvoorziening, bestrating en tuinonderhoud.	
Sleutels	
Vervangen van zoekgeraakte, gestolen of afgebroken sleutels of bij laten maken van sleutels.	H
Vervangen van slot of cilinder als gevolg van beschadiging of verlies van sleutels.	H
Vervangen van slot of cilinder als gevolg van slijtage.	G
Verwijderen afgebroken sleutels in slot.	H
Stucwerk	
Repareren van kleine beschadigingen en schroefgaten aan het stucwerk (spuitwerk) van wanden en plafonds (bijvoorbeeld na verwijdering van oude behanglagen).	H
Repareren van loslatend en ernstig beschadigd stuc- werk van wanden en plafonds (niet veroorzaakt door huurder en ter beoordeling GoedeStede).	G

T

Telefoonaansluiting	
Aanvraag, aanleg, aansluiting en reparatie telefoonaansluiting.	H
Internetaansluiting in onzelfstandige woningen.	H
Timmerwerken	
Onderhoud en reparatie van timmerwerk door GoedeStede aangebracht.	G
Onderhoud en reparatie van door huurder aangebrachte timmerwerken zoals overkapping in tuin, schuurtje, schroten wanden en plafond/wandbetimmering.	H
Tochtvoorzieningen	
Zie: kozijnen, ramen en deuren (binnen).	
Trappen	
Onderhoud en kleine reparaties aan (vlizo)trappen en leuningen.	H SA
Gangbaar houden van vlizotrappen.	H SA
Onderhoud en reparatie van hang- en sluitwerk van vlizotrappen	H SA
Grote reparaties of vervangen van (vlizo)trappen en leuningen.	G

HET ABC VAN HET ONDERHOUD

Schilderen en/of beitsen van trappen binnen de woning (neutrale kleuren).	H
Schilderen en/of beitsen van trappen buiten de woning.	G
Tuinen	
Zie: groenvoorziening en tuinonderhoud.	

V

Vaatwasmachineaansluiting en -afvoer	
Onderhoud en reparatie (aangebracht door huurder).	H
Onderhoud, reparatie en vervanging bij slijtage (aangebracht door GoedeStede).	G
Vensterbanken	
Onderhoud en reparatie van vensterbanken.	H
Vervanging van vensterbanken ten gevolge van ouderdom.	G
Ventilatie algemeen	
Het schoonhouden van direct in de ramen of de gevel opgenomen ventilatieroosters, suskasten en het schoonhouden van de overige ventilatieroosters.	H SA
Het herstellen of vernieuwen van direct in de ramen of de gevel opgenomen ventilatieroosters en suskasten.	G
Warmte Terug Win (WTW), afzuig en/of aanvoerventielen schoonmaken.	H SK
Onderhoud mechanische ventilatiebox of WTW unit.	G
Vervangen filters WTW bij onderhoudsbeurt.	G
WTW filters regelmatig schoonmaken en tussentijds vervangen.	H
Vlizotrap	
Zie: trappen.	
Vloeren en tegels	
Repareren of vervangen van de door GoedeStede aan- gebrachte wand- en vensterbanktegels in de woning.	G
<i>Let op: een enkele loszittende tegel met scheurtjes, die geen lekkage veroorzaakt, wordt niet vervangen; tegels die niet meer leverbaar zijn, worden, als dit nodig is, vervangen door de best gelijkende tegel.</i>	
Repareren of vervangen van wand- of vloertegels die door huurder zijn aangebracht of door toedoen van de huurder zijn beschadigd.	H
Reparaties en vervanging van door GoedeStede aangebrachte tegels in gemeenschappelijke ruimten.	G
Verwijderen van vloerbedekking (ook parketvloeren of plavuizen), als dit nodig is voor de uitvoering van reparatiewerkzaamheden of inspecties onder de vloer (het kruipruik moet altijd bereikbaar blijven).	H
Repareren of vervangen van vloerbalken, vloerluiken, vloerdelen en alles wat tot de vloerconstructie behoort.	G

W

Warmte Koude Opslag (WKO)	
Onderhoud aan WKO installatie	G
Warmtemeters	
Repareren of vervangen van door huurder aangebrachte schade aan warmtemeters, zoals zegelverbrekking, demontage.	H
Warmte Terug Win (WTW)	
Zie: ventilatie algemeen.	
Wasmachineaansluiting en -afvoer	
Onderhoud en reparatie.	H SA
Vervangen bij slijtage (mits aangebracht door GoedeStede).	G
Wastafel	

HET ABC VAN HET ONDERHOUD

Zie: sanitair	
Waterleiding	
Reparaties aan de hoofdleiding tot en met de hoofdkraan melden bij het waterleidingbedrijf.	
Repareren of vervangen van waterleidingen die standaard tot de woning behoren.	G
Repareren of vervangen van waterleidingen die zijn aangelegd door de huurder.	H
Ontdooien, repareren of vervangen van bevroren leidingen en installaties en herstel gevolgschade, als de huurder onvoldoende maatregelen genomen heeft om bevroering te voorkomen.	H
W.C.	
Zie: sanitair, lekkage.	

Z

Zonnepanelen	
Onderhouden en repareren van de zonnepanelen of de daarbij behorende installatie.	G
Zonwering	
Verwijderen van zelf aangebrachte zonwering bij onderhoudswerkzaamheden aan de gevels. Voor het aanbrengen is schriftelijke toestemming nodig van GoedeStede.	H

Tips

Hieronder vindt u tips die u kunnen helpen bij het onderhoud aan uw woning.

Houd het gootsteenkastje droog

Een vochtig gootsteenkastje kan komen door een lekkende afvoer, natte dweilen/sponzen of is te wijten aan de leidingdoorvoer naar de kruipruimten. De leidingdoorvoer kan dichtgemaakt worden met kit of purschuim.

Voorkom stank uit afvoerputjes

In het afvoerputje van douche, gootsteen en wastafel staat voortdurend water. Bij langdurige afwezigheid van de bewoner kan dit water verdampen en ontstaat er stank. Dit geldt ook voor de afvoer van de wasmachine. Om dit te voorkomen, kunt u de afvoer bijvullen met water, eventueel met een scheutje slaolie om het verdampen tegen te gaan.

Voorkom bevroering

Wij adviseren u 's winters de CV-installatie aan te laten staan (stekker in het stopcontact), alle radiatoren open te zetten en de thermostaat op 16 graden Celsius te houden. Ter voorkoming van bevroering is het raadzaam om kranen en leidingen (denk vooral ook aan de hoofdkraan) in onverwarmde ruimten te isoleren met bijvoorbeeld oude kranten of in doe-het-zelf zaken verkrijgbaar leidingisolatiemateriaal. Buitenkranen moeten voor de eerste nachtvorst worden afgetapt.

Het reinigen van kranen en handdouche

Door kalk in het water slibben de douchekop en de straalbreker aan het uiteinde van de kraan dicht. U kunt dit euvel herkennen aan de onregelmatige, en vaak schuine waterstralen. De oplossing in dat geval is ontkalken: schroef de douchekop of straalbreker los en leg deze enige tijd in een speciaal daarvoor in de handel verkrijgbaar ontkalkingsmiddel of schoonmaakazijn.

Test de aardlekschakelaar

Een aantal woningen is voorzien van een aardlekschakelaar. Deze bevindt zich in de meterkast. Als er storing optreedt, bijvoorbeeld in een huishoudelijk apparaat, dan schakelt deze schakelaar,

HET ABC VAN HET ONDERHOUD

die u ieder kwartaal moet testen, automatisch de stroomvoorziening uit. Op de aardlekschakelaar zit een knop met een T (van test). Meteen nadat u die knop heeft ingedrukt, moet de stroom zijn uitgeschakeld. Gebeurt dit niet, dan moet u direct GoedeStede waarschuwen.

Het smeren van sloten en scharnieren

Olie is slecht voor sloten en hang-en sluitwerk. Gebruik dus geen olie als smeermiddel, maar slotenspray.

Het reinigen van aluminium en kunststof kozijnen

Op aluminium kozijnen kunnen roestvlekken ontstaan. Deze kunt u verwijderen met azijn of citroensap. Kunststof kozijnen kunt u het beste reinigen met een autowasmiddel. Gebruik nooit chemische of schoonmaakmiddelen.

Voorkom het vastzitten van kranen

Na verloop van tijd gaan weinig gebruikte kranen, bijvoorbeeld de hoofdkraan en het kraantje naar de stortbak van de WC, muurvast zitten. Oorzaak hiervan is de kalk in het leidingwater. Dit ongemak is eenvoudig te voorkomen door deze kranen drie keer per jaar enkele malen open en dicht te draaien.

Draai de wasmachinekraan dicht na gebruik

Als de wasmachinekraan open staat, blijft de slang onder druk staan. Deze is daar uiteindelijk niet tegen bestand. Op den duur zal de slang dan ook barsten met alle gevolgen van dien. Sluit daarom altijd de wasmachinekraan na het wassen of koop een speciale waterstop.

Witten van plafond en/of wanden

Voordat u plafond en/of wanden gaat witten, kunt u deze beter eerst schoonmaken; bij voorkeur met warm water met ammonia en/of soda (trek plastic handschoenen aan). Gebruik hiervoor een spons.

Radiator schilderen

Schilder de radiatoren altijd met hittebestendige verf (bij voorkeur witte radiatorlak). Overleg eventueel met GoedeStede.

Voorkom lijmresten

Gebruik bij het leggen van vloerbedekking de speciale tapijtljm, waarvan na verwijdering van de vloerbedekking geen resten op de vloer achterblijven. Verwarm de stickers met een haardroger (föhn). De lijm wordt door het verwarmen zacht en de sticker is gemakkelijk los te peuteren. Lijmresten kunt u verwijderen met spiritus, wasbenzine, verfverdunner (peut) of speciale stickerverwijderaar. Als stickers niet goed van een deur verwijderd zijn, wordt deze op uw kosten overgeschilderd.

Lekkage van stortbak verhelpen

Als er via het overlooppijpje constant water in het toilet druppelt, betekent dit dat de vlotterarm niet voldoende omhoog komt. Dan moet u deze verstellen door de vlotter in de richting van de kraan te verschuiven of u moet de arm een beetje verbuigen. Blijft de kraan hierna toch nog doorlopen, dan is waarschijnlijk het kraanleertje kapot. Het is ook mogelijk dat er kalk zit in de vlotterkraan, deze uitnemen en reinigen met azijn.

Basisregels voor een goede ventilatie Woningstichting GoedeStede

Goede ventilatie is zeer belangrijk. In iedere woning is namelijk vocht aanwezig. Bij onvoldoende ventilatie gaat de verf bladderen en worden de muren in de douche zwart. Ook uit het oogpunt van

HET ABC VAN HET ONDERHOUD

veiligheid is ventilatie van belang. Hieronder leest u hoe u het beste kunt ventileren/luchten in uw woning en wat u kunt doen tegen condens of schimmel.

- Als er langere tijd één of meer personen aanwezig zijn in een kamer, zet dan een raam(pje) op een kier; niet alleen overdag, maar ook 's nachts.
- De ramen in de woonkamer kunt u het beste voor het slapen gaan 15 à 30 minuten openzetten. Tijdens het luchten de verwarming 'laag' zetten.
- De ramen in de slaapkamer kunt u het beste na het slapen openzetten.
- Als u de keuken en badkamer gebruikt adviseren wij u de ventilatieknop op de hoogste stand te zetten. Minstens een half uur daarna moet de lucht toestromen, anders werkt het afzuigkanaal niet. Dit kunt u bereiken door een raam of deur op een kier te zetten
- Bent u niet in de keuken of badcel; zet dan de ventilator op de middenstand.
- Regelmatig ventileren, ook als het vertrek verlaten is voorkomt de vorming van condens en schimmel.
- Zet de verwarming bij vorst niet lager dan 16 graden.
- De ventilatieopeningen (verticale voegen in het metselwerk of een rooster) aan de buitenkant van bijna elk huis moeten open en vrij van vuil, insecten en planten zijn. Ze zorgen voor ventilatie tussen de binnen-en buitenmuur, het ventileren van de kruipruimte en voor de afvoer van vocht.
- De ventilatieroosters in de woning moeten schoon gehouden worden.
- Dicht alle kieren in de begane grondvloer bij de meterkast, het gootsteenkastje, de CV-doorvoeren en langs de plinten.
- Zet meubels die tegen de buitenmuren staan vijf centimeter van de muur af.
- Droog de was niet in een vertrek waar schimmel voor komt. Schimmels kunt u eenvoudig verwijderen met een daarvoor bestemd middel (bijvoorbeeld van HG).