

**HUUR EN ONDERHOUD
GEMEENTE KOGGENLAND**

**Een uitgave van het
Gemeentelijk Woningbedrijf**



Kantooradres:

Middenhof 2
1648 JG De Goorn
telefoon: 0229-548400
Bankrekeningnummer: NL58 BNGH028.51.28.191

Postadres:

Postbus 21
1633 ZG Avenhorn
telefax: 0229-548484
e-mail: Woningbedrijf@koggenland.nl

Belangrijke telefoonnummers

Voor onderhoudsklachten aan de woning dan kunt u dit melden via het klantportaal:
www.woningbedrijfkoggenland.nl

Belangrijke telefoonnummers

Storingen cv Individuele ketels
(Energie Service Noord West) 0229-210361

Ontstoppen afvoeren (Michel Doorn BV) 0228-591515
Na 16.30 uur of in het weekend 06-53274054

Gewijzigde telefoonnummers externe bedrijven

HVC (Holland Collect) 0800-0700
PWN 0900-4050700

Informatie over huur en onderhoud

Wettelijke regels

In het Burgerlijk Wetboek is officieel geregeld wat voor rekening van de huurder en wat voor rekening van de verhuurder komt.

De volgende twee begrippen staan in de wet centraal:

De instandhoudingsplicht van de verhuurder (het Woningbedrijf)

De verhuurder moet er alles aan doen om de woning in goede staat te houden via het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud en reparaties, dit natuurlijk met uitzondering van die zaken die volgens de wettelijke bepalingen voor rekening van de huurder komen.

De verzorgingsplicht van de huurder (bewoner)

De huurder heeft de verplichting de woning en alles wat daarbij hoort, zoals een tegelpad, tuin of sloot, op een juiste wijze te gebruiken en te onderhouden. Daaronder valt ook het (laten) uitvoeren van kleine reparaties, zoals het repareren van een schakelaar of stopcontact of het vernieuwen van een kraanleertje, meestal als gevolg van slijtage door dagelijks gebruik.

Schade aan de woning als gevolg van nalatigheid of verkeerd gebruik, is altijd voor rekening van de huurder.

Voorkom misverstanden

Als u klachten hebt die u zelf niet kunt of mag oplossen, neem dan altijd eerst contact op met het Woningbedrijf. Als u namelijk zelf een firma opdracht geeft om werk uit te voeren, is het niet zeker dat de rekening daarvan door het Woningbedrijf wordt betaald. Overigens bent u verplicht om ernstige gebreken aan de woning tijdig te melden bij de verhuurder.

Als u zelf uw woning ingrijpend wilt wijzigen (bijvoorbeeld muren weghalen of parket leggen), vraag dan altijd van tevoren toestemming aan het Woningbedrijf. Dit kan problemen in de toekomst voorkomen: het is namelijk regel dat bij verhuizing de woning in de oorspronkelijke staat moet zijn teruggebracht.

Een uitzondering hierop is, dat de aangebrachte wijzigingen over gedaan kunnen worden aan de nieuwe huurder. Uiteraard dient u dan een getekende overnamelijst van de nieuwe na u komende huurder in te leveren bij het Woningbedrijf.

De woning moet bij verhuizing leeg achtergelaten worden. U dient dus zelf te zorgen voor verwijdering van vloerbedekking, huisraad of andere voorwerpen. Als u met de na u komende huurder een overname van goederen hebt geregeld dient u deze middels een door beide partijen getekende overnamelijst aan de verhuurder kenbaar te maken.

Klachtenmelding/mankementen

Aan de woning dan kunt u dit melden via het klantportaal: www.woningbedrijfkoggenland

Inboedelverzekering

U dient zelf een inboedelverzekering af te sluiten.

Zelf aanbrengen van voorzieningen

Vraag altijd toestemming aan verhuurder als u wijzigingen aan het gehuurde wenst aan te brengen.

Houd het gootsteenkastje droog

Mogelijke oorzaken van vocht in het gootsteenkastje:

- Een lekkende afvoer
- Te wijde leidingdoorvoeren naar de kruipruimten, waardoor vocht naar boven kan optrekken. De leidingdoorvoer is gemakkelijk af te dichten met kit of PURschuim
- Natte dweilen, sponzen, etc. laat deze eerst drogen voordat u ze opbergt. Het is aan te bevelen het gootsteenkastje af en toe een tijdje open te laten staan

Aanrechtblad

Zet geen hete pannen, koffiepotten e.d. op een kunststof of rvs aanrechtblad.

Afzuigkap

Vervangen of herstellen is voor rekening van huurder.

Boren

Omdat alle cv-leidingen en elektraleidingen door de vloeren lopen is het absoluut niet toegestaan in de vloeren te boren of te nagelen.

CV-installatie

Als u 's winters langdurig afwezig bent, bijvoorbeeld op wintersportvakantie, neem dan de volgende maatregelen:

- Laat de CV-installatie aan staan (stekker in stopcontact, thermostaat laag, bijvoorbeeld op 10°)
- Zet alle radiatorcransen open
- Vergeet niet alle ramen te sluiten

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 ellendige gevolgen van dien. Sluit daarom altijd de wasmachinekraan na het wassen.

Gaskraan

Indien niet aanwezig en wel gewenst, dient u hier zelf zorg voor te dragen.

Glasschade

Herstellen of vervangen van lek of kapot glas mits niet moedwillig is alleen voor rekening van verhuurder indien u in het glasfonds van het woningbedrijf zit.

Hang- en sluitwerk

In verband met uw veiligheid en om krom trekken van deuren te voorkomen adviseren wij u de deuren zoveel mogelijk op nachtslot te houden (ook gedurende de dag).

Huisvuil

Het is niet toegestaan huisvuil /grof vuil buiten de rolemmers (ook ondergrondse containers) te plaatsen.

Kabel

U dient zich bij ZIGGO, KPN of een andere leverancier aan te melden voor de kabel/telefoonaansluiting van uw woning. Pas als uw aanvraag binnen is (dus doe dit zo snel mogelijk) gaat men aan de slag om een aansluiting te realiseren. De hieruit voortvloeiende kosten komen voor uw rekening. Schotels aan de gevel/balkon hekwerk en op het dak zijn NIET toegestaan.

Kranen en handdouche reinigen

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 in azijn.

Laminaat

Het is toegestaan laminaat te leggen in uw woning maar gebruik altijd een ondervloer. Niet alleen tegen geluidsoverlast, uw vloer gaat langer mee door het gebruik van een ondervloer.

Lekkage van de 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.

Nuon en PWN

U dient zich zelf aan te melden bij een energieleverancier (bijvoorbeeld Nuon) en PWN als nieuwe bewoner van dit adres. Er is nu wel gas, licht en water, maar dit moet op uw naam worden gezet.

Telefoonnummer Nuon: 0900-0808

Telefoonnummer PWN: 0900-4050700

U mag uiteraard ook kiezen voor een andere energieleverancier.

Plafond schoonmaken

Voordat u het plafond gaat witten, dient u het eerst schoon te maken, bij voorkeur met warm sodawater (trek plastic handschoenen aan). Gebruik bij voorkeur een spons.

Opslag goederen

Wij verzoeken u dringend geen rommel en spullen in de bergingsgangen of op galerijen te zetten. Houd uw spullen in huis of in de berging. Dit om in geval van calamiteiten de vluchtweg vrij te houden.

Reinigen van aluminium- en kunststofkozijnen

Op aluminium kozijnen kunnen roestvlekken ontstaan. Deze kunt u verwijderen met azijn of citroensap. Kunststof kozijnen kunt u het beste reinigen met (het autowasmiddel) "Wash and Shine". Gebruik vooral nooit chemische middelen of schoonmaakmiddelen die krassen.

Rookmelders

Wij verzoeken u de rookmelders af te dekken als u gaat verhuizen en weer vrij te maken wanneer u klaar bent met klussen in de woning. De rookmelders zijn erg stofgevoelig en stof kan het functioneren nadelig beïnvloeden. Als de rookmelder een enkelvoudige piep laat horen is de batterij toe aan vervanging. In het instructieboekje kunt u terug vinden hoe deze vervangen moet worden.

Schuttingen

Schutting op de erfgrans is een gedeeld eigendom met uw burens. Zorg dus bij het plaatsen van een schutting voor overeenstemming met uw burens.

Schilder niet over veegvaste muurverf

U kunt kijken wat voor soort verf er op muur of plafond zit door met een natte lap er overheen te wrijven. Geeft het af (meestal in oude huizen), dan is er veegvaste muurverf gebruikt. Deze moet u vóórdat u gaat schilderen eerst verwijderen door goed te boenen met water en zeep.

Schilder geen keukenblok

Het is de huurder niet toegestaan het keukenblok te schilderen.

Sloten en scharnieren smeren

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

Stank uit afvoerputjes

In het afvoerputje van de 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 en een paar druppels slaolie. Hierdoor kan het water moeilijker verdampen.

Stickertjes verwijderen

Verwarm de stickers met een haardroger (föhn). De lijm wordt door het verwarmen zacht en de sticker is gemakkelijk te verwijderen. Lijmresten kunt u verwijderen met spiritus, wasbenzine, verfverdunder (peut) of speciale stickerverwijderaars.

N.B. Als stickers niet goed van een deur verwijderd zijn, wordt deze op uw kosten overgeschilderd!

Struiken en bomen

Plant geen bomen of struiken op de erfgrans als er geen overeenstemming hierover is met de burens.

Test de aardlekschakelaar

De meeste woningen zijn voorzien van een aardlekschakelaar. Deze bevindt zich in de meterkast. Als er storing optreedt in bijvoorbeeld een huishoudelijk apparaat, dan schakelt deze schakelaar, 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 hebt ingedrukt, moet de stroom zijn uitgeschakeld. Gebeurt dit niet, dan moet u direct het Woningbedrijf waarschuwen.

Houd ventilatieopeningen schoon

Ventilatieopeningen zitten aan de buitenkant van elk huis. Het zijn de opengelaten verticale voegen in het metselwerk. Ze zorgen voor ventilatie tussen binnen- en buitenmuur en voor de afvoer van stof. Houd de openingen vrij van vuil, insecten of planten. Overigens is goede ventilatie zeer belangrijk. In iedere woning is namelijk vocht aanwezig. Bij onvoldoende ventilatie gaat de verf bladderen en zullen de muren in de doucheruimte zwart uitslaan. Ook uit het oogpunt van veiligheid is ventilatie van belang: houd in de keuken altijd een raam open wanneer uw (indien aanwezig) geiser niet voorzien is van een afvoer. Dit zijn de basisregels voor een goede ventilatie:

Ventileren van vertrekken

Zet bij aanwezigheid voor langere tijd van één of meer personen een raam(pje) op een kier, niet alleen overdag maar ook 's nachts (slaapkamers).

Als u een balansventilatie hebt is het juist beter de ramen gesloten te houden dit geldt vooral in woningen na 2014.

Ventileren en verwarmen

"Warm stoken is goedkoper dan droog stoken." Zorg dat u goed ventileert. Dit is niet alleen goed voor het binnenklimaat en dus uw gezondheid, het is ook beter voor uw portemonnee. Neem bij vragen over ventileren contact op met ons via www.woningbedrijfkoggenland.nl

Ventilatiesysteem

Is uw woning voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem dan zorgt dit systeem ervoor dat lucht wordt afgezogen uit toilet, keuken en badkamer. Het is niet toegestaan een afzuigkap met motor aan te sluiten op het ventilatiesysteem. Motorloze, recirculerende wasemkappen zijn wel toegestaan.

Luchten

De woonkamer vóór het slapen gaan en de slaapkamer ná het slapen luchten. Het raam zo'n 30 minuten openzetten. Tijdens het luchten de verwarming laag of uit zetten. Opmerking: voortdurend ventileren en nu-en-dan luchten dienen beide te geschieden; het één is niet een vervanging van het ander.

Natte ruimten (keuken, badkamer)

Tijdens het gebruik en nog minstens een half uur daarna zorgen dat lucht kan toestromen, anders werkt het afzuigkanaal niet. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door een raampje op een kier te zetten. Als de badruimte geen raam heeft, moet er een forse kier onder de deur zijn; die kier dus niet afsluiten! Worden de kanalen mechanisch afgezogen, dan tijdens gebruik de ventilator op volle kracht! Bent u niet in de keuken of badkamer, zet dan de ventilator op halve stand. De laatste die doucht moet wanden en gordijn afdrogen. Doek buiten de badcel te drogen hangen.

Wat te doen tegen condensvocht of schimmel op wanden en/of plafonds

- Regelmatig ventileren, ook als het vertrek verlaten is; liefst twee raampjes -als het kan tegenover elkaar- op een kier zetten
- Indien CV aanwezig: thermostaat op 20° à 21° zetten, 's nachts op 16°
- Is een mechanische ventilatie aanwezig, laat deze dan permanent draaien, met een raampje op een kier
- Is er een kruipruimte aanwezig? Dicht dan alle kieren in de begane grondvloer van de meterkast, het gootsteenkastje, de CV-pijpdoorvoeren en langs de plinten. Ga na of ventilatieopeningen open zijn
- Staan er meubels, bijvoorbeeld kasten, tegen de buitenmuren, zet ze 5 cm vrij van de muur
- In een vertrek met schimmel moet geen was te drogen worden gehangen

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 één keer per jaar enkele malen open en dicht te draaien.

Voorkom lijmresten

Gebruik bij het leggen van vloerbedekking de speciale tapijtljm waarvan na verwijdering van de vloerbedekking nauwelijks resten op de vloer achterblijven.

Voorkom bevriezing van waterleiding en kranen

Ter voorkoming van bevriezing is het raadzaam om kranen en leidingen (denk vooral ook aan de hoofdkraan!) in onverwarmde ruimten te isoleren met in doe-het-zelf zaken verkrijgbaar leidingisolatiemateriaal. Buitenkranen moeten vóór de eerste nachtvorst worden afgetapt.

Zonweringen

Indien u in een appartementencomplex woont is het niet toegestaan zonweringen aan de buitenzijde van het gebouw te monteren.

Indien u kunststof kozijnen hebt is het niet toegestaan in de kozijnen te boren.

Overzicht: Wat doet de huurder en wat doet de verhuurder?

Hier ziet u wat de huurder en wat de verhuurder dienen te doen aan onderhoud, reparatie en vervanging. De opsomming van verplichtingen is niet uitputtend. Kleine herstellingen aan het gehuurde zijn voor rekening van de huurder. Als voorwaarde voor de onderhoudsplicht van de huurder geldt dat het te herstellen onderdeel van het gehuurde voor de huurder bereikbaar moet zijn en dat met het herstellen van het onderdeel niet meer dan geringe kosten gemoeid zijn. Alle overige herstellingen komen voor rekening van de verhuurder. Een uitzondering hierop zijn veranderingen en toevoegingen, die door de huurder zijn aangebracht of gebreken die door de huurder zijn verholpen. De huurder moet de verhuurder in de gelegenheid stellen (toegang verschaffen tot de woonruimte) om aan diens onderhoudsverplicht te kunnen voldoen.

Kleine reparaties die normaal voor rekening van de huurder komen.

Kleine reparaties aan de woning zijn doorgaans voor rekening van de huurder. (Zie overzicht hier onder). Deze reparaties zijn vastgelegd in het Besluit kleine herstellingen. Onder "kleine herstellingen" vallen eveneens schoonmaakwerkzaamheden die voor rekening van de huurder zijn. Het Besluit kleine herstellingen bevat geen uitputtende opsomming. Reparaties die niet in het Besluit zijn opgenomen zijn daarom voor rekening van de verhuurder, tenzij zij toch aangemerkt kunnen worden als kleine herstellingen.

Onderhoud aan:	Rekening huurder	Rekening verhuurder
a. Schilderwerk.	Het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnen houtwerk en zonnig behangen van binnenmuren.	Buitenschilderwerk.
b. Voorbereidende werkzaamheden voor het schilderwerk.	Plamuren, opvullen van gaatjes, butsen, het dichten van geringe krimpscheuren.	
c. Kleine werkzaamheden.	Het vastzetten en vastschroeven van o.a. loszittende onderdelen bijv. trapleuningen, deurknoppen, drempels, elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen vloer- en plafondroosters, sleutels van binnen- en buitensloten.	
d. Onderdelen en bestanddelen woonruimte	Vervanging en vernieuwing van o.a. kraanleertjes en onderdelen van kranen, deurknoppen, sloten, hang- en sluitwerk, vloer- en plafondroosters, sleutels van binnen- en buitensloten, garnituur voor douche- en toiletruimte, garnituur wc, elektrische schakelaars en wandcontactdozen, deurbellen, kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken.	
e. Scharnieren, sloten, kranen etc.	Gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbaarheid, oliën, smeren of ontkalken van beweegbare onderdelen.	Grote reparaties, vervanging.
f. Bevriezing	Voorzieningen ter voorkoming (van reparatie aan) bevriezing van kranen.	
g. Verlichting	Vervanging van lampen in gemeenschappelijke ruimten en aan de buitenzijde van de woonruimte.	Reparaties en vervanging van armaturen.
h. Ruiten en ingebouwde spiegels	Vervanging van beschadigde en kapotte ruiten en spiegels indien de kosten gering zijn.	Indien glasfonds.

i. Technische installaties binnen de woning.	O.a. het ontlichten en bijvullen van cv-installatie, het opnieuw opstarten van de cv-installatie na uitval, het vervangen van filters en schoonhouden van roosters, voor zover de kosten gering zijn en er daarvoor geen specialistische kennis vereist is.	Reparaties, controle, vervanging.
j. Tochtwering	Het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen voor zover de kosten gering zijn.	
k. Onderdelen gelegen buiten de woning.	O.a. vervanging en vernieuwing van onderdelen van brievenbus, buitenlamp, carport, vlaggenstokhouder voor zover de kosten gering zijn.	Vervanging bij slijtage.
l. Tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen.	Bij eerste bewoning aanleg tuin of erf. Daarna egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde. Regelmatig maaien van het gras. Regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van de opritten, toegangspaden, en terrassen. Het vervangen van gebroken tegels. Regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen. Het vervangen van beplanting die is doodgegaan. Het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten afscheidingen. Het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen. Regelmatig verven of beitsen van erfafscheidingen.	Bij eerste bewoning aanleg opritten en toegangspaden en aangeven eenvoudige erfafscheiding. Grote reparaties, vervanging.
m. Schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen.	Schoonmaken, vegen en ontstoppen indien bereikbaar door huurder.	Grote reparaties, vervanging.
n. Riool	Verstoppingen voorkomen door geen vet in toilet te deponeren of door de gootsteen te spoelen. Schoonhouden van het binnenriool tot het aansluitpunt vanuit het woongedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel het hoofdriool voorzover de riolering door huurder bereikbaar.	Verstopping
o. Vuilstortkoker. Vuilniscontainerruimte	Schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkoker. Schoonhouden van de vuilniscontainerruimte. In beide gevallen voorzover voor de huurder bereikbaar.	Reparaties.
p. Woonruimte gedeelte en gemeenschappelijke ruimte.	Schoonhouden.	
q. Ruiten, kozijnen, deurposten, geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen.	Wassen en schoonhouden van binnen en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen. Voor zover voor de huurder bereikbaar.	
r. Ongedierte.	Het bestrijden van vlooiën, mieren, wespen, luizen e.d. Voor zover kosten gering zijn.	Het bestrijden van kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen (t.g.v. overmacht).

s. Goten en regenafvoeren.	Regelmatig schoonhouden. Voor zover voor huurder bereikbaar	Vervanging en reparaties.
t. Zwerfvuil.	Regelmatig verwijderen.	
u. Graffiti.	Verwijderen voor zover daaraan geen noemenswaardige kosten zijn verbonden en voor zover voor huurder bereikbaar.	