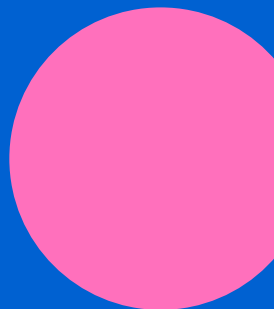


Wie bepaalt wat?

Reparatieregels

woonstad.
rotterdam



Deze brochure gaat over het uitvoeren van kleine reparaties in de woning. U, als huurder, en Woonstad Rotterdam, als verhuurder, houden samen de woning in goede staat. Als in uw wooncomplex ook woningen verkocht zijn, dan is er een Vereniging van Eigenaars (VvE) opgericht. Werkzaamheden aan de gevel, het dak en gemeenschappelijke ruimten en installaties vallen dan onder de verantwoordelijkheid van de VvE.

Samen zorgen wij ervoor dat de onderhoudswerkzaamheden en reparatieverzoeken op tijd worden uitgevoerd. Maar wie betaalt de rekening? In grote lijnen is dit vastgelegd in de Algemene Voorwaarden die bij de huurovereenkomst horen. Deze brochure geeft hierop een toelichting. Treden er in de toekomst problemen op in uw woning, lees dan eerst deze brochure door. Grote kans dat u dan meteen weet wie dat probleem moet verhelpen en betalen.

Verantwoordelijkheid huurder

In het algemeen bent u zelf verantwoordelijk voor klein dagelijks onderhoud. Onder klein dagelijks onderhoud wordt bijvoorbeeld verstaan het binnenschilderwerk en het repareren van een kraanleertje. Kosten die voortkomen uit nalatigheid of door onzorgvuldig gebruik van de huurder zijn altijd voor rekening van de huurder. Denk hierbij aan een gebarsten wastafel omdat u er iets op heeft laten vallen. Of vochtoverlast doordat u de ventilatieroosters heeft afgeplakt.

Verantwoordelijkheid verhuurder

Bij het meeste groot onderhoud gaat de rekening naar Woonstad Rotterdam of naar die van de VvE. Denk aan het repareren van het dak of het vervangen van een compleet keukenblok. Dit wordt alleen vervangen als blijkt dat het vanwege slijtage aan vervanging toe is. Ook het schilderwerk aan de buitenkant van de woning (gevel, portiek en trappenhuis) komt voor rekening van de verhuurder. Het schilderen en/of beitsen van een schutting komt echter voor rekening van de huurder.

Reparatieverzoek melden

Moet Woonstad Rotterdam het probleem verhelpen? Maak dan gebruik van de MijnWoonstad app. Deze kunt u downloaden via de App Store of via Google Play. Kijk hiervoor op www.woonstadrotterdam.nl/reparatieapp. U kunt uw reparatieverzoek ook doorgeven via de afdeling Klantcontacten, bereikbaar via (010) 440 88 00.

Voor urgente reparatieverzoeken kunt u na de openingstijden onze wacht- en waakdienst bereiken onder hetzelfde telefoonnummer. U kunt uw reparatieprobleem/reparatieverzoek ook melden aan de balie van uw regiokantoor. Bent u als huurder zelf verantwoordelijk voor de reparatie, dan kunt u besluiten zelf aan de slag te gaan. U kunt ook een deskundige inschakelen. Soms is dat zelfs verplicht, bijvoorbeeld bij problemen aan technische installaties (elektrische installaties, cv-installatie, gas, mechanische ventilatie en dergelijke). Heeft u een Serviceabonnement afgesloten, dan worden kleine reparaties die vallen onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder, verholpen door Woonstad Rotterdam.

Uitzondering

Speciale aandacht verdienen zaken die u van de vorige huurder heeft overgenomen, bijvoorbeeld gordijnrails, vloerbedekking of een inbouwkast. De regel is dat onderhoud en schade aan deze zaken altijd voor rekening van de huurder komen, tenzij daar bij het aangaan van de huurovereenkomst afwijkende afspraken over zijn gemaakt.

Zelf aangebrachte veranderingen

Veel bewoners willen hun huurwoning ombouwen tot een 'paleis'. Prettig en comfortabel wonen is immers een zaak die heel persoonlijk is. U heeft schriftelijke toestemming en medewerking van Woonstad Rotterdam nodig voordat u iets mag veranderen. Dit is ook terug te vinden in artikel 10 van de algemene voorwaarden die bij uw huurovereenkomst horen.

Voorkom dus problemen en overleg altijd met ons als u veranderingen in de woning wilt aanbrengen.

Onderhoud van zelf aangebrachte veranderingen komt overigens altijd voor rekening van de huurder. Dit geldt ook voor zelf aangebrachte veranderingen die zijn overgenomen van de vorige huurder en voor eventuele schade dat is veroorzaakt als gevolg van een verbouwing.

Overzicht reparatieregels

In het overzicht leest u wie verantwoordelijk is voor welke reparaties en welke reparaties vallen onder het serviceabonnement en de servicekosten.

Woonstad
Rotterdam

Huurder

Service-
abonnement

Service-
kosten

Achtergebleven zaken

De aan het einde van de huurovereenkomst achtergebleven zaken worden op kosten van de huurder verwijderd.



Antenne

Schade en gevolgschade aan het gehuurde en/of aan (zaken van) derden door het plaatsen van een antenne en tuidraden. Ook als Woonstad Rotterdam toestemming heeft verleend voor het plaatsen van de antenne. Voor het plaatsen van een (schotel)antenne dient u altijd vooraf schriftelijk toestemming te vragen. Woonstad Rotterdam hanteert het beleid dat er geen schotels aan de gevels en het dak geplaatst mogen worden.



Badkamer

Het vervangen van een ligbad bij normale slijtage.



Onderhoud en reparatie van bad en toebehoren. (bijvoorbeeld kleine beschadigingen van het email)



Het repareren of vervangen van badkameraccessoires bij normale slijtage. Hieronder vallen in elk geval douche (douchekop en doucheslang), glijstang, spiegel, planchet en wasmachineschakelaar.



Het repareren of vervangen van het fonteinbakje en de wastafel bij normale slijtage.



Balkon en balustrades

Onderhoud en reparatie van beton en balustrades, ook in trappenhuizen.



Schoonhouden van de balustrades en het balkon met de daarin aanwezige hemelwaterafvoeren en waterafwerende delen.



Woonstad
Rotterdam

Huurder

Service-
abonnement

Service-
kosten

Bel en huistelefoon

Het repareren of vervangen van de gezamenlijke bel, huistelefoon, deuropener en van de trafo.



Het repareren of vervangen van de eigen huisdeurbel, schel en beldrucker.



Binnen- en buitenverlichting, gemeenschappelijk

Het repareren of vervangen van gemeenschappelijke binnen- en buitenarmatuur in trappenhuizen, bergingsgangen en op galerijen.



Het vervangen van (onderdelen) van lampen en schoonhouden van gemeenschappelijke binnen- en buitenverlichting, tenzij de zorg hiervoor is opgenomen in de servicekosten.



Brand- en stormschade

Brand- en stormschade meldt u zelf rechtstreeks bij de afdeling Klantcontacten.

Brievenbus

Repareren of vervangen van de onderdelen van een brievenpostkast.



Repareren of vervangen van de onderdelen in een eigen voordeur.



Repareren of vervangen van het brievenbuslot.



Binnendeuren (in de woning)

Het repareren of vervangen van binnendeuren, deurkrukken, sloten en scharnieren.



Het schilderen van binnendeuren en kozijnen.



Het vervangen van sleutels van binnensloten.



	Woonstad Rotterdam	Huurder	Service- abonnement	Service- kosten
Buitendeuren (gemeenschappelijk, woningtoegang en berging in de kelder)				
Het repareren of vervangen van buitendeuren, deurdrangers, deurkrukken, sloten en scharnieren in geval van normale slijtage.	●			
Het schilderen van de buitenzijde van de woningtoegangsdeur, inclusief het kozijn, in geval van normale slijtage.	●			
Het repareren of vervangen van de deur, het deurslot en hang- en sluitwerk na inbraak. (Alleen na het overleggen van een proces-verbaal van aangifte bij de politie en wanneer een kopie hiervan in het bezit is van Woonstad Rotterdam.)	●			
Het repareren of vervangen van buitendeur en scharnieren wegens onzorgvuldig optreden.		●		
Het vervangen van sloten na verlies van sleutels of bij beschadiging van sloten wegens onzorgvuldig optreden.		●		
Het vervangen van sleutels van buitensloten.		●		
Het regelmatig smeren van sloten.		●		
Centrale verwarming				
Het repareren of vervangen van de cv, inclusief ketel en radiatoren. Eventueel boiler en kranen als deze eigendom zijn van Woonstad Rotterdam en in onderhoud bij derden (bijvoorbeeld bij een cv-installateur).	●			
Het tijdig bijvullen en ontluchten van de cv-installatie, het vervangen van de vulslangen en toebehoren. (Zoals ontluchtingssleutels en slangklemmen.)		●		
Het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval. Schade door verkeerd of onzorgvuldig gebruik komt altijd voor rekening van de huurder. Dit geldt ook voor schade aan water aan- en afvoerleidingen in de vloer en alle (gevolg)schade die is ontstaan door doorboring of bevroering.		●		

	Woonstad Rotterdam	Huurder	Service- abonnement	Service- kosten
Daken				
Het repareren van (delen van) de dakconstructie*.	●			
Het repareren of vervangen van de dakgoten*.	●			
Het regelmatig schoonhouden van de dakgoten en waterafvoerende delen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn. Tenzij dit is opgenomen in de servicekosten en uitgevoerd wordt door een schoonmaakbedrijf.		●	●	●
Elektrische installatie				
Het repareren of vervangen van bedrading, groepenkast, aardlekschakelaar in geval van overheidsvoorschrift en normale slijtage.	●			
Het vervangen van de wasmachineschakelaar in geval van normale slijtage.		●	●	
Het vastzetten en vastschroeven van loszittende wandcontactdozen.		●	●	
Het door een erkend installatiebedrijf vervangen van schakelaars, trekkoorden, stopcontacten, lichtpunten, zekeringen, indien dit niet veroorzaakt is door materiaalfouten. Wanneer er sprake is van onzorgvuldig gebruik valt dit niet onder SA.		●	●	
Het aanleggen of vervangen van kabel-, telefoon- en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken.		●		

* Indien in uw complex woningen verkocht zijn is er een VVE opgericht. Alle werkzaamheden aan de buitenzijde dienen door of met toestemming van de VvE te worden uitgevoerd. U kunt niet zelfstandig veranderingen aan de buitenzijde van het complex aanbrengen.

Elektrische installatie (vervolg)

Het onderhouden repareren en verwijderen van door of namens de huurder aangebrachte uitbreidingen. Dit geldt ook voor eventuele zelf aangebrachte veranderingen die zijn overgenomen van de vorige huurder.



Het beveiligen van niet-geïsoleerde bedrading, bijvoorbeeld door middel van kroonsteentjes. Wijzigingen aan de installatie worden aan het einde van de huurovereenkomst uitsluitend geaccepteerd als vooraf door Woonstad Rotterdam toestemming is verleend en de installatie is goedgekeurd door een installatie die is aangewezen door Woonstad Rotterdam. Wijzigingen dienen altijd vooraf schriftelijk aangevraagd te worden.



Gasinstallatie

Het repareren of vervangen van de gasinstallatie met alle toebehoren die standaard in de woning aanwezig zijn.



Het repareren of vervangen van de gaskraan.



Het door een erkend installatiebedrijf onderhouden, repareren of vervangen van gasinstallaties (leidingen, meter en dergelijke), inclusief alle toebehoren en apparaten (bijvoorbeeld gaskachel/ gasfornuis) die door of namens de huurder zijn aangebracht of zijn overgenomen van een vorige huurder. Wijzigingen aan de installatie worden aan het einde van de huurovereenkomst uitsluitend geaccepteerd als vooraf door Woonstad Rotterdam toestemming is verleend en de installatie is goedgekeurd door een instantie die is aangewezen door Woonstad Rotterdam. Toestemming dient altijd vooraf schriftelijk aangevraagd te worden.



Geiser en boiler

Het vervangen, onderhouden en repareren van de geiser en/of boiler. Voor de meeste geisers en boilers geldt dat deze in eigendom zijn bij derden (bijvoorbeeld bij een energiebedrijf). Huurders nemen met hen contact op bij problemen en onderhoud aan de geiser en/of boiler.



Gemeenschappelijke ruimten en woonruimte

Het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten zoals portiek, hal, galerij, berging (inclusief alle ruiten), tenzij dit is opgenomen in de servicekosten en uitgevoerd wordt door een schoonmaakbedrijf.



Het schoonhouden van de woonruimte.



Het schoonhouden van de binnen- en buitenkant van ruiten en alle geverfdeonderdelen.



Het regelmatig verwijderen van zwerfvuil.



Gevels

Het onderhouden, reinigen, schilderen en repareren van buitengevels.



Het schoonhouden van de gevels voor zover de gevel door de huurder bereikbaar is.



Gevelkachels

Het repareren of vervangen van de gevelkachel bij normale slijtage.



Het onderhouden van de gevelkachel en het repareren of vervangen door onzorgvuldig gebruik, tenzij deze in eigendom of in onderhoud is bij derden (bijvoorbeeld bij een installateur).



Woonstad
Rotterdam

Huurder

Service-
abonnement

Service-
kosten

Hemelwaterafvoeren

Het repareren of vervangen van hemelwaterafvoeren bij normale slijtage.



Het ontstoppen van hemelwaterafvoeren en de goot (voor zover deze voor de huurder niet bereikbaar zijn)



Het schoon en open houden van bereikbare balkonafvoeren.



Keukenblok

Het repareren of vervangen van (delen van) het keukenblok in geval van normaal gebruik en bij normale slijtage.



Het repareren van scharnieren, sluitingen, handgrepen, plankdragers, lades, aanrechtblad en gootsteenafvoer.



Kozijnen

Het repareren en schilderen van kozijnen binnen de woning.



Het repareren en schilderen van kozijnen buiten de woning.



Kranen

Het vervangen van kranen bij normale slijtage.



Het onderhouden en repareren van kranen. Ook het vervangen van kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen.



Leuningen

Het repareren of vervangen van leuningen buiten de woning.



Het repareren, vastzetten, onderhouden en vervangen van leuningen binnen de woning.



Ongedierte

Het bestrijden van ongedierte, voor zover daaraan geen noemens waardige kosten verbonden zijn en voor zover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte. Het bestrijden van ratten verloopt via de gemeente Rotterdam.



Stucwerk

Het onderhouden en repareren van stucwerk en (systeem)plafonds. Tenzij sprake is van normale slijtage.



Het aanbrengen en vervangen van wandbekleding (behang e.d.).



Het onderhouden en repareren van gaten en dergelijke in wandstucwerk.



Ramen en ruiten

Het repareren of vervangen van raamkozijnen, ook van hang- en sluitwerk bij normale slijtage.



Het onderhouden van scharnieren en overig hang- en sluitwerk.



Bij glasschade kunt u zelf bellen met de afdeling Klantcontacten. In de meeste gevallen betaalt u bij de huur een vergoeding voor een glasverzekering en bent u verzekerd voor glasbreuk van ruiten die standaard tot de woning (en het complex) behoren.



Het onderhouden van ruiten. Schade door verkeerd of onzorgvuldig gebruik komt altijd voor rekening van de huurder.



Condensvorming tussen de beglazing (dubbel glas).



Woonstad
Rotterdam

Huurder

Service-
abonnement

Service-
kosten

Riolering/afvoeren

Het schoonhouden van de gootsteen, keuken-, douche- en wastafelafvoer en toiletten.



Het schoonhouden en zo nodig ontstoppen van de vuilstortkoker en het schoonhouden van de ruimte bij de vuilniscontainer, voor zover deze voorzieningen en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn. Spoel geen afval en andere zaken die niet in het riool thuishoren weg via de gootsteen of het toilet. Denk bijvoorbeeld aan maandverband, tampons, luiers, frituurvet en bouwafval (cementresten). Schade door verkeerd of onzorgvuldig gebruik komt altijd voor rekening van de huurder.



Ontstoppen van riolering/afvoeren.



Ontstoppen van standleiding.



Roosters

Het schoonhouden van luchtroosters.



Het openhouden van luchtroosters.



Het repareren of vervangen van in de gevelkozijnen aangebrachte ventilatieroosters.



Het schoonhouden en openhouden van roosters van ventilatiesystemen en afzuigkappen binnen de woning. Huurders mogen ventilatieroosters nooit afplakken of de instelling van de luchtafvoer wijzigen.



Schilderwerk

Binnenshuis aan plafonds en wanden, deuren, houtwerk en kozijnen. Dit geldt ook voor uw eigen berging en dergelijke.



Buitenschilderwerk aan woningen en bergingen met uitzondering van schuttingen en/of erfafscheidingen.



De voorbereidende werkzaamheden voor de onder 1 omschreven werkzaamheden, waaronder in elk geval het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren.



Schoorsteen

Het repareren of vervangen, ook van andere rookgasafvoeren en ventilatiekanalen.



Het (laten) schoonhouden door een schoorsteenveger. Ook het schoonhouden en openhouden van andere afvoer- en ventilatiekanalen voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn.

**Tegelwerk (wandtegels in de keuken en wand- en vloertegels in de badkamer en het toilet)**

Het repareren of vervangen van tegelwerk bij normale slijtage.



Het onderhouden van het tegelwerk en het repareren of vervangen van de tegels bij onzorgvuldig gebruik.

**Tochtstrips**

Het aanbrengen, onderhouden, repareren en vervangen van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten zijn verbonden.



Het onderhouden van aanwezige tochtwerende voorzieningen.

**Trappen**

Het repareren of vervangen van trappen (ook vlizotrappen, brand- en buitentrappen) bij normale slijtage.



Het vastzetten en vastschroeven van trapleuningen en -drempels.



Onderhoud, kleine reparaties en schilderwerk aan trappen in de woning.



Tuin

Het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken, waaronder in elk geval:



De aanleg van de tuin of erf. Ook als u de eerste bewoner bent van de woonruimte.



Het egaliseren van de tuin en het opbrengen van teelaarde.



Het regelmatig maaien van het gras.



Het regelmatig verwijderen van onkruid in de tuin en tussen tegels van opritten, toegangspaden en terrassen.



Het vervangen van gebroken tegels.



Het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen.



Het vervangen van beplanting die is doodgegaan.



Het vervangen van kapotte planten of segmenten van (houten) erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van (houten) erfafscheidingen*.



Indien de erfafscheidingen zijn geverfd of gebeitst: deze regelmatig verven of beitsen*.



Ophogen van individuele privétuinen.



Ventilatie

Het repareren of vervangen van afzuiginstallaties (waaronder mechanische ventilatie) die standaard tot de woningen behoren.



Het vervangen van filters van de mechanische ventilatie.



Zie ook 'Roosters'. Schade door verkeerd of onzorgvuldig gebruik komt altijd voor rekening van de huurder.

* Erfafscheidingen kunnen onder de VvE vallen. In dat geval draagt de VvE zorg voor het onderhoud.

Vloeren

Het repareren of vervangen van vloeren indien noodzakelijk.



Het aanbrengen en vervangen van vloerbedekking, inclusief de juiste voorbereiding (bijvoorbeeld een goed ondertapijt en zwevend gelegd).
Neem contact op met de afdeling Klantcontacten als u geen tapijt maar een andere vloerbedekking wilt neerleggen (bijvoorbeeld linoleum of laminaat, vloertegels, zoals plavuizen en dergelijke).
Laminaat en vloertegels kunnen, indien onjuist gelegd, geluidsoverlast veroorzaken en moeten dan alsnog verwijderd worden, waarbij ontstane schade moet worden hersteld op kosten van de huurder. Indien Woonstad Rotterdam de (houten) beganegrondvloeren moet vervangen in geval van bijvoorbeeld zwam of bij kruipruimteherstel, dan wordt alleen de dagwaarde (van de materiaalkosten) van de vloerbedekking vergoed.



Waterleiding

Het repareren of vervangen van waterleidingen die standaard bij de woning behoren.



Het vorstvrij houden en ontdooien.



Het door een erkend installatiebedrijf laten herstellen van schade aan waterkraan- of afvoerleidingen in de vloer of wand en alle gevolgschade die is ontstaan door doorboring of bevriezing. Bij lekkage moet u altijd eerst de hoofdkraan sluiten. Bij gevaar voor kortsluiting sluit u alle elektra af en waarschuwt u ons.



WC

Het vervangen van de toiletpot en stortbak, indien nodig als gevolg van normale slijtage.



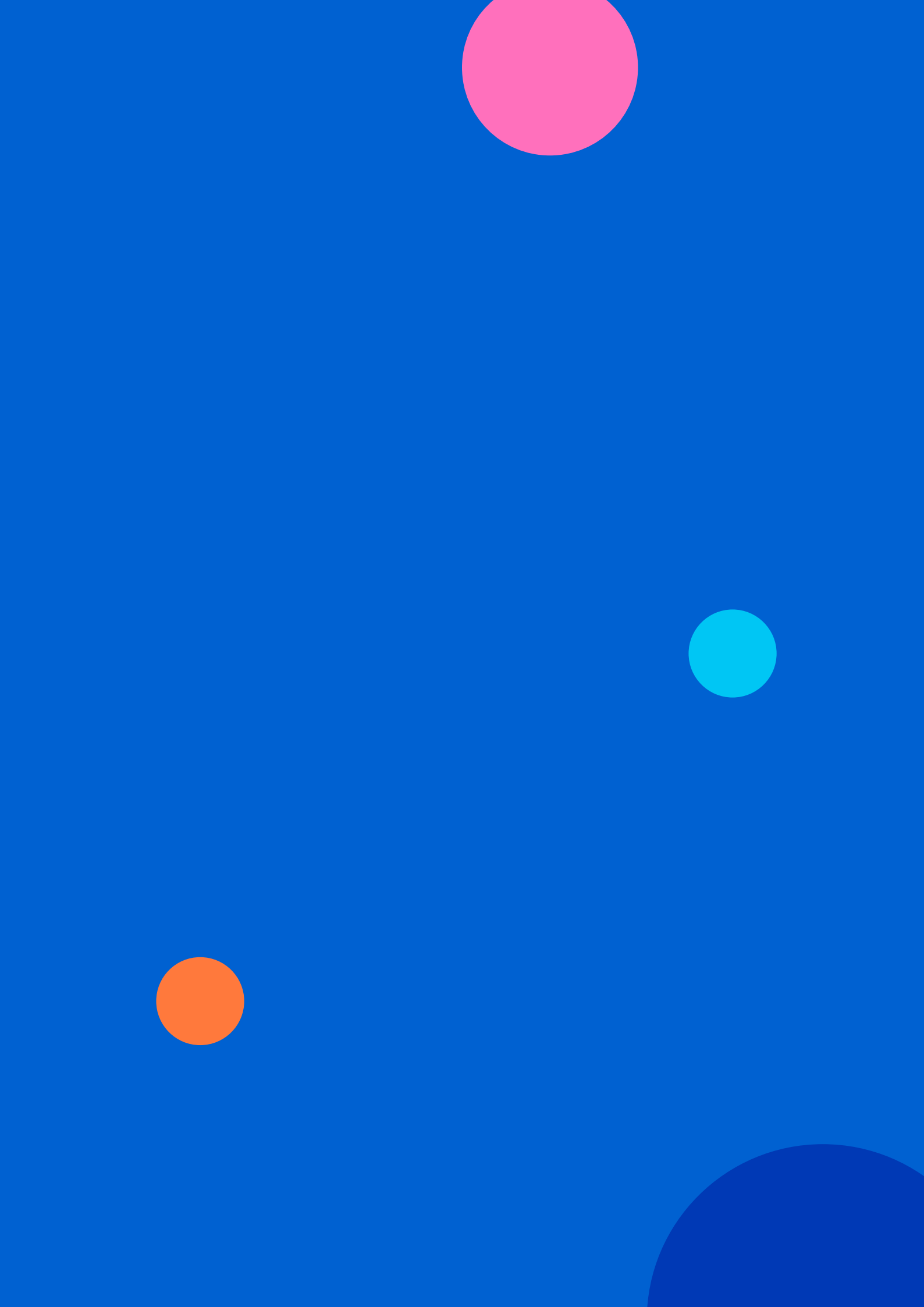
Het repareren en onderhouden van toiletbril, toiletrolhouder, valpijp, sok en toiletpot.



Zonwering

Het aanbrengen en repareren dan wel verwijderen van zonwering. Het herstellen van schade aan het gehuurde en/of aan (zaken van) derden door het aanbrengen van zonwering, ook als hiervoor toestemming is verleend door Woonstad Rotterdam.







Meer weten?

☎ (010) 241 54 70

✉ verkoop@woonstadrotterdam.nl

🏠 woonstadrotterdam.nl



woonstad.
rotterdam