

# Bewonersgids

## Kantooradres

Woningbouwvereniging Arnemuiden  
Dokstraat 4 A  
4341 ES Arnemuiden  
tel. 0118-601720  
e-mail : [wbv@wbvarnemuiden.nl](mailto:wbv@wbvarnemuiden.nl)  
[www.wbvarnemuiden.nl](http://www.wbvarnemuiden.nl)

## Bankrelaties

Rabobank:

IBAN: NL78 RABO 0303801875

BIC: RABONL2U

Het kantoor is geopend voor inlichtingen, inschrijving  
woningzoekenden en meldingen van reparatieklachten, iedere  
werkdag van 9.00 tot 12.00 uur.

Buiten de genoemde openingstijden kunt u uw klacht inspreken  
op ons antwoordapparaat.

Het telefoonnummer van ons antwoordapparaat is tevens  
0118-601720.

CV-storingen kunt u tijdens de genoemde kantooruren melden  
op ons kantoor. Buiten de genoemde kantooruren kunt u via  
ons antwoordapparaat te weten komen hoe u dient te handelen.

## Inhoud

### Voorwoord

1. Wat is een woningbouwvereniging en wat is WBV Arnemuiden

2. Hoe komt u aan een woning van WBV Arnemuiden?

3. U bewoont een woning van WBV Arnemuiden

4. Huur.

5. Onderhoud van A tot Z.

6. Praktische wensen.

7. Buiten de woning.

## VOORWOORD

Aan onze bewoners en toekomstige bewoners van de Woningbouwvereniging Arnemuiden,

In deze bewonersgids treft u de informatie aan over de gang van zaken van het zoeken naar een woning tot en met het verlaten van een woning van onze vereniging.

Ons advies is: lees deze bewonersgids goed door! Er staat voor u veel relevante informatie in over het huren en het onderhoud van uw (toekomstige) woning. Ook wordt de geschiedenis beschreven van de woningbouwverenigingen en in het bijzonder van onze woningbouwvereniging en hoe zij wordt bestuurd en hoe er wordt gewerkt.

Een belangrijk hoofdstuk voor u is: “onderhoud van A tot Z”, zodat u in één oogopslag kunt zien of u bij een storing of mankement ons moet bellen of dat uzelf voor reparatie moet zorgen. Want niets is zo vervelend dat op een eenvoudig vraag niet snel een antwoord gegeven kan worden. Een klein probleem kan dan ontaarden in een groot probleem, mede daarom hebben wij deze bewonersgids samengesteld.

Voorwaarde voor een snel antwoord op al uw vragen is natuurlijk dat u deze bewonersgids altijd weet te vinden als u het nodig hebt. Vandaar dat we deze gids op onze website hebben gezet. Op verzoek zenden wij u een papieren versie van deze gids.

Wij hebben de situatie weergegeven zoals deze nu van toepassing is. Vindt u dat wij niet volledig of duidelijk zijn, dan horen wij dat graag van u. Bij een volgende uitgave kunnen wij dit dan aanpassen.

Wij vertrouwen erop dat deze bewonersgids voor u nuttige en bruikbare informatie oplevert.

Namens het bestuur,

J.E. (Jurgen) de Kraker  
secretaris

## 1. Wat is een Woningbouwvereniging en wat WBV Arnemuïden?

Tot het midden van de vorige eeuw was er in ons land geen sprake van sociale woningbouw, zoals wij die heden ten dage kennen. In de eerste helft van de 19e eeuw was het met het wonen van de "arbeidende klasse" dan ook slecht gesteld.

De eerste initiatieven tot de oprichting van woningbouwcorporaties werden door particuliere organisaties genomen, daar de overheid zich van de woonomstandigheden van de minder draagkrachtige weinig aantrok. Voor de eeuwwisseling was er totaal geen sprake van steun of reglementering door de overheid.

De noodzakelijke wetgeving die hierin verandering bracht was de "Woningwet" uit 1901. Kern van de wet was de uitspraak dat particuliere organisaties met overheidsgeld konden gaan bouwen in het algemeen belang. Tot 1940 was het functioneren voornamelijk gericht op kwalitatieve woningnood. Toen al werden door de rijksoverheid bijdragen in de exploitatiekosten verleend om het huurniveau van de nieuwe woningen zo goed mogelijk af te stemmen op de draagkracht van de huurders.

Na de tweede wereldoorlog was de kwantitatieve woningnood ontstellend hoog als gevolg van de oorlogsvernielingen en de bevolkingsexplosie. Het aantal te bouwen woningen steeg enorm, waarbij dit in de zestiger jaren zelfs boven de 100.000 woningen per jaar kwam te liggen.

Helaas werd meer op de kwantiteit dan op de kwaliteit gelet. Ook het aantal woningcorporaties nam sterk toe. Het aantal van 40 corporaties in 1890, steeg in de begin twintiger jaren tot 1350 en ligt thans op een aantal van ongeveer 401 (bron Aedes 2011)

Een ervan is de woningbouwvereniging "WBV Arnemuiden" die op 28 maart 1914 is opgericht.

De vereniging stelt zich ten doel, zoals in de statuten is omschreven, werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting in de gemeente Middelburg. Om dit doel te bereiken heeft de vereniging een aantal taken op zich genomen, zoals:

- het stichten en in stand houden van woningen die aan de eisen van de tijd beantwoorden;
- het verhuren van woningen;
- het verbeteren van woningen;
- het opbouwen en in stand houden van een goede woonomgeving;
- het voeren van een sociaal rechtvaardig verhuur- en toewijzingsbeleid;
- het bevorderen van een goed woonklimaat;
- het optimaliseren van de relatie met de bewoners;
- het samenwerken met zusterorganisaties op plaatselijk, regionaal en landelijk niveau.

Voor de uitvoering van deze taken heeft de beschikking over een bestuur bestaande uit zeven personen en een werkapparaat, waarbij op dit moment vijf personen volledig of part-time werken.

Het bezit van de vereniging omvat op 1 januari 2012, 377 woningen. Zij behoort daarmee tot een van de kleinere corporaties in Nederland.

Een ieder die achttien jaar of ouder is kan lid worden van de vereniging. Men betaalt hiervoor een jaarlijkse contributie van € 5,40 (peildatum 1-1-2012).

Uit de leden worden de bestuursleden gekozen. Dit bestuur kiest uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester, het dagelijks bestuur.

De leden van de vereniging komen onder leiding van het bestuur tenminste een maal per jaar bijeen in vergadering. De controle over het te voeren beleid wordt uitgeoefend door een raad van commissarissen bestaande uit minimaal drie personen.



## 2. Hoe komt u aan een woning van WBV Arnemuiden?

Indien u een woning van WBV Arnemuiden wilt huren, dan dient u als woningzoekende ingeschreven te zijn. Het is in verband met de woningtoewijzing van belang dat u het aanvraagformulier juist en volledig hebt ingevuld. Niet volledig ingevulde formulieren worden in principe niet in behandeling genomen. Tevens bent u verplicht uw inkomensgegevens kenbaar te maken.

WBV Arnemuiden hanteert bij het toewijzen van woningen het distributiemodel. Dit houdt in dat, nadat u zich hebt ingeschreven, u van ons een aanbod (woning) ontvangt. Wij zoeken voor u de juiste woning aan de hand van de door u opgegeven woonwensen. Wanneer u een woning van WBV Arnemuiden wilt huren, moet u zich eerst bij ons inschrijven. U kunt een inschrijfformulier op ons kantoor afhalen of downloaden via de website. Wij kunnen ook een inschrijfformulier toesturen.

Het inschrijfformulier dient samen met een kopie van een jaaropgave (of salarisstroomje), IB 60 formulier en een kopie van uw identiteitsbewijs (paspoort/rijbewijs/id-kaart) ingeleverd te worden. Wanneer u in een huurwoning van een andere verhuurder woont moet u van deze verhuurder een verhuurdersverklaring ( getekend en voorzien van firmastempel) kunnen overleggen. U kunt deze opvragen bij uw huidige verhuurder.

Het Inschrijfgeld bedraagt € 20,--.

Om uw inschrijving compleet te maken volgt nog een intake gesprek, waarin het inschrijfformulier samen met u wordt doorgenomen en u uw inschrijving nog kunt toelichten.

Vervolgens komt u op de woningzoekendenlijst. Een vrijgekomen woning wordt in principe aan degene die boven aan de lijst staat verhuurd. Wel wordt nagegaan of die woning bij u past, aan de hand van uw woonwensen. Bij elke verhuring schuift u een plaats op de lijst naar boven. Wanneer u aan de beurt bent, krijgt u van ons bericht. Binnen een week moet u doorgeven of u de toegewezen woning accepteert.

Wanneer u de woning accepteert, kunt u met de huidige huurder contact opnemen om te kijken of u bepaalde zaken over kunt nemen. Overname dient u schriftelijk te regelen. Overname is niet verplicht.

#### Wijzigingen verkrijgen sociale huurwoning

Met ingang van 1 januari 2011 zijn de regels voor het verkrijgen van een sociale huurwoning gewijzigd. Een sociale huurwoning is een huurwoning met een kale huurprijs onder € 664,66 (prijspeil 2012) per maand.

#### Verandering van regels

De tweede kamer heeft op basis van de richtlijnen van de Europese Commissie de regels veranderd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Met ingang van 1 januari 2011 moeten alle woningcorporaties in Nederland 90% van hun sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een jaarinkomen tot maximaal € 34.085,-- (prijspeil 2012).

Belastbaar jaarinkomen.

De nieuwe regels gaan over het huidige belastbare jaarinkomen van uw huishouden (exclusief inwonende kinderen). Het belastbaar jaarinkomen is het inkomen waarover u belasting moet betalen (minus eventuele aftrekposten en verrekenbare verliezen). Als richtlijn voor het bepalen van het inkomen, neemt u het inkomen waarover u belasting betaalt, eventueel verhoogd of verlaagd met de meest recente wijzigingen. U vindt dit inkomen op uw aanslag inkomstenbelasting of op het IB 60 formulier. U kunt het IB 60 formulier gratis aanvragen bij de belastingdienst. Dit kunt u alleen via de belastingtelefoon (0800-0543) aanvragen. 0800-0543. Houdt uw burgerservice/sofinummer bij de hand! Houdt u rekening met een aanvraagtermijn van 10 tot 14 dagen!

Nieuwe regels binnen WBV Arnhem.

Uiteraard zijn wij verplicht ons aan deze nieuwe regels te houden. Bij inschrijving moet u dan ook uw inkomen opgeven rekening houdend met bovenstaande regels. Zie hiervoor het inschrijfformulier.

Is uw inkomen hoger dan € 34.085,-- (prijspeil 2012), dan krijgt u helaas te maken met een kleiner aanbod van huurwoningen. Immers slechts 10% van de vrijkomende woningen is beschikbaar voor uw doelgroep.

Bij toewijzing wordt in principe de volgorde op de woningzoekendenlijst gevolgd.

Bijzondere omstandigheden (bijv. brand of andere calamiteiten) en probleemsituaties (medisch, sociaal) kunnen een versnelde toewijzing van een woning vereisen.

De toewijzingscommissie zal de woningen toewijzen volgens de uitgangspunten verwoord in de beleidsnota "regionaal woonruimte verdelen op Walcheren".

Iedere eerste dinsdag van de maand houdt het dagelijks bestuur zittingsavond voor woningzoekenden en huurders.

De zittingsavond is van 19.30 tot 20.30 op het kantoor.

Nadat een woning is aangeboden kan tot ondertekening van de huurovereenkomst worden overgegaan als voldaan is aan de navolgende voorwaarden:

- de aangeschreven woningzoekende heeft in zijn huidige woning geen huurachterstand en de bewoning hiervan geeft geen aanleiding tot klachten;
- de woning is door onze technische medewerker goedgekeurd;
- dat de sleutels van de aangeboden woning in het bezit van de WBV zijn;
- de vereiste waarborgsom is voldaan.

Uiteraard kan een aangeboden woning geweigerd worden; de betrokkene blijft in dat geval op de woningzoekendenlijst staan, waarbij wel aantekening op het aanvraagformulier volgt, waarop sanctie kan volgen.

Bij aanvaarding van een aangeboden woning dient uzelf zorg te dragen dat nutsvoorzieningen (gas, water, elektra) worden aangesloten. U dient voor gas en elektra een eigen energieleverancier te kiezen. Voor water, kabelaansluiting dient u contact op te nemen met Delta NV in Middelburg . Denkt u er verder aan dat u uw verhuizing aan de gemeente dient te melden. U bent wettelijk verplicht uw verhuizing binnen vijf dagen te melden.

### 3. U bewoont een woning van WBV Arnemuiden

Hoe u de woning dient te bewonen staat onder meer in de huurovereenkomst en in de algemene huurvoorwaarden voor zelfstandige woonruimte.

In het kort komt het hier op neer:

- u dient zich als huurder netjes te gedragen;
- u dient de woning met zorg te gebruiken;
- in ieder geval de woning als hoofdverblijf te gebruiken;
- u mag uw woning niet in haar geheel onderverhuren of aan derden in gebruik geven;
- u mag geen overlast aan burens en verdere omwonenden veroorzaken.

#### Verschillende vormen van onderhoud

Het beheer van de bestaande woningvoorraad is de laatste jaren steeds belangrijker geworden. De mogelijkheden tot nieuwbouw in Arnemuiden zijn niet groot, vandaar dat we de bestaande voorraad goed moeten onderhouden. De onderhoudstoestand van de bestaande woningen is redelijk tot goed.

Het "normale" onderhoud van de woning kan worden onderscheiden in:

- groot onderhoud;
- planmatig onderhoud;
- onderhoud n.a.v. klachten;
- onderhoud bij verhuizing (mutatie-onderhoud).

### Groot onderhoud

Door het regelmatig controleren van de woningen, wordt er een duidelijk beeld verkregen van de te verwachten onderhoudsbehoefte. Dit maakt het mogelijk om een jaarlijkse onderhoudsbegroting te maken. De controle en inventarisatie wordt steekproefsgewijs uitgevoerd bij alle complexen, waarbij ook waar nodig, het inwendige van de woningen bij de opname wordt betrokken. De onderhoudstoestand van de woningen loopt nogal eens uiteen. Er zijn complexen die in bepaalde perioden in verhouding tot andere complexen weinig of geen onderhoud behoeven, terwijl andere door kwalitatieve tekortkomingen aan een groot- onderhoudsbeurt toe zijn. Dit heeft te maken met de periode waarin de woningen zijn gebouwd. Vooral bij woningen die gebouwd zijn in de tijd van grote woningnood is de kwaliteit/ constructie vaak minder. Daar groot onderhoud niet meer gesubsidieerd wordt, wordt dit onderhoud steeds meer gedaan wanneer een woning na verhuizing leeg staat (zgn. mutatie-onderhoud).

### Planmatig onderhoud.

Onder planmatig onderhoud valt het opheffen van diverse collectieve gebreken, welke tijdens de woningopname en controle door onze opzichter zijn waargenomen en niet kunnen wachten op een eventueel groot-onderhoudsplan.

Wij streven ernaar om waarneembare gebreken (als bijvoorbeeld houtrot, lekkende goten, losrakend metselwerk e.d.) tijdig complexgewijs te herstellen. Hiervoor wordt jaarlijks ruimte in de begroting gereserveerd.

Onderhoud n.a.v. klachten.

Dit kunnen reparaties zijn van zaken die onze medewerkers niet vroegtijdig konden waarnemen, maar waar de huurder direct ongemak van ondervindt (bijv. het uitvallen van de CV-installatie, mechanische afzuiginstallatie, plotselinge lekkage e.d.). Dergelijk onderhoud gebeurt dus op initiatief van de huurder.

De WBV streeft ernaar om klachten die direct overlast bezorgen, zo snel mogelijk te verhelpen. Wanneer er plotseling veel klachten binnenkomen, dan zal er echter meer tijd nodig zijn. Dit moet echter tot de uitzonderingen worden gerekend.

Niet iedere klacht valt onder het "klachtenonderhoud", maar kan ook betrekking hebben op groot onderhoud of preventief onderhoud. In die situatie wordt eerst een rapport gemaakt door de opzichter.

Onderhoud bij verhuizing (mutatieonderhoud).

Dit onderhoud vindt alleen plaats na beëindiging van de huurovereenkomst. Nadat de sleutels van de woning zijn ingeleverd, worden de noodzakelijke herstelwerkzaamheden uitgevoerd. Deze zijn tevoren, door een opname van de woning in bewoonde staat en een controle in ontruimde staat vastgelegd. Ook worden tegenwoordig veel werkzaamheden meegenomen, die vroeger tijdens het groot onderhoud gebeurden.



Wat gebeurt er als er iets kapot gaat?

Alle woningen komen bij het planmatig onderhoud aan de beurt. Maar het is niet te vermijden dat er tussentijds zaken kapot gaan. Wie er dan in actie moet komen hangt in de eerste plaats af van de soort klacht.

Er zijn drie mogelijkheden:

1. Er is sprake van slijtage.
2. Er is sprake van foutief gebruik door de huurder of van moedwillige vernieling.
3. Er is sprake van een mankement aan eigen voorzieningen van de huurder of van een mankement dat het gevolg is van het aanbrengen van eigen voorzieningen door de huurder.

De gebreken van punt 2 en 3 moet u zelf repareren. Bij het eerste geval, dus als er sprake is van slijtage, zijn er twee mogelijkheden: als het om kleine dagelijkse reparaties gaat moet u die zelf verrichten. Zijn het echter ingewikkelde en meer ingrijpende reparaties, dan verricht de WBV deze.

In onderhoud van A tot Z kunt u lezen welke onderhoudswerkzaamheden voor de huurder en welke voor de verhuurder zijn.

Veranderingen aan of in de woning mag u alleen aanbrengen na schriftelijke goedkeuring van de woningbouwvereniging. De gevolgen van door de huurder aangebrachte veranderingen zijn altijd voor de huurder zelf.

Dit houdt onder andere in dat:

-de huurder rekening moet houden met de mogelijkheid dat de woning bij vertrek weer in goede staat van onderhoud moet worden teruggebracht.

Overlast en buurtbemiddeling.

Overlast, in wat voor vorm dan ook, is niet leuk.

Wanneer u overlast heeft, kunt u het best de veroorzaker van die overlast aanspreken. Helpt dit niet, dan kunt u contact met de WBV opnemen. Doe dit schriftelijk i.v.m. dossiervorming.

Samen met u en de eventuele overlastveroorzaker kunnen we wellicht uit de problemen komen.

Als er strafbare feiten gepleegd worden, kan de politie ingeschakeld worden. Soms kan met behulp van een derde (mediator) de problemen opgelost worden.

Tenslotte kunt u zich altijd tot de rechter wenden. De uitspraak van de rechter is bindend.

Voor het oplossen van overlast en/of burenruzies is het mogelijk buurtbemiddeling in te schakelen.

Buurtbemiddeling Middelburg is een gezamenlijk initiatief van Gemeente Middelburg, Politie Zeeland, Woongoed Middelburg, WBV Arnemuiden en Stichting Welzijn Middelburg. Het doel van Buurtbemiddeling Middelburg is woonoverlast te verminderen en het voorkomen van escalaties door alledaagse huis-tuin en keukenconflicten tussen burens en buurtgenoten in een zo vroeg stadium te signaleren en zo efficiënt mogelijk aan te pakken.

Bemiddelaars van Buurtbemiddeling bieden handvatten en ondersteuning in geval van woonoverlast en leveren zo een bijdrage aan prettig wonen in de gemeente Middelburg. Om gebruik te kunnen maken van Buurtbemiddeling wordt alleen van u gevraagd om mee te werken aan een werkbare oplossing tussen beide partijen. Buren of wijkbewoners met een

conflict of een probleem kunnen dat zelf bij Buurtbemiddeling melden.

Voorwaarde is wel dat de mensen die ruzie hebben zelf vrijwillig willen deelnemen aan de bemiddeling.

#### 4. Huur

De ingangsdatum van de huur van onze woningen is de dag dat het huurcontract kan worden gesloten en de sleutels in ontvangst kunnen worden genomen.

Voor het gebruik van de woning betaalt u ons huur. In het verleden werden woningen gebouwd met steun van de overheid. Zodoende werd er een betaalbare huur gerealiseerd. De overheid stelde dan de nettohuur vast. Tegenwoordig werken de woningcorporaties zelfstandig. Bij nieuwbouw moet veelal onrendabel geïnvesteerd worden om acceptabele huurprijzen te realiseren.

Over de kale huur wordt - meestal per 1 juli - de jaarlijkse huurverhoging berekend. Hierover wordt steeds overleg met de huurders gepleegd.

Hoewel getracht wordt de huur zo laag mogelijk te houden, kan de maandelijkse betaling toch tal van huurders in de problemen brengen.

Is de te betalen huur te hoog is in verhouding tot uw inkomen, dan kunt u huurtoeslag aanvragen. Uitgangspunt is hierbij dat elke huurder geacht wordt een redelijk deel van zijn inkomen aan huur te besteden. Komt de huur echter boven bepaalde normen uit, dan kan de overheid bijspringen. De hoogte van de bijdrage hangt af van de verhouding tussen uw inkomen en de huurprijs.

U kunt een proefberekening maken via internet op [www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen/](http://www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen/)

Alhoewel er vele betalingsmogelijkheden bestaan, wordt automatische incasso op prijs gesteld. Dit bespaart u en ons veel administratieve handelingen.

Op welke wijze u uw huur betaalt, u dient de huur bij vooruitbetaling te voldoen. Voor de 1e dag van de maand waarover de huur verschuldigd is, dient betaling plaats te vinden.

De incassoprocedure is als volgt:

- De huur moet per 1<sup>e</sup> /uiterlijk de 5<sup>e</sup> van de lopende maand betaald worden
- Als op de 10<sup>e</sup> de lopende huur nog niet betaald is ontvangen huurders een betalingsherinnering met accept-giro (vermeerderd met adm.kosten).
- Bij 2 maanden huurachterstand ontvangt men opnieuw een betalingsherinnering. Men dient dan de huurachterstand binnen 2 weken te betalen of een betalingsregeling te treffen.
- Wanneer op deze laatste brief geen reactie of betaling volgt, wordt de vordering van de huurachterstand, zodra deze 3 maanden bedraagt, doorgestuurd naar de deurwaarder.
- De deurwaarder neemt dan de incassoprocedure over en

start de uithuiszettingsprocedure op. Indien door de huurder niet betaald wordt of geen afbetalingsregeling getroffen wordt. Indien de afspraken met de deurwaarder niet nagekomen worden, zal dit onherroepelijk tot uitzetting leiden. Het zal duidelijk zijn dat de kosten van de deurwaarder door de huurder betaald moeten worden.

Bij degenen die een betalingsherinnering ontvangen n.a.v. huurachterstand, worden administratiekosten in rekening gebracht.

In geval u om wat voor reden ook de huurovereenkomst wilt of moet veranderen, dient u dit schriftelijk bij ons aan te vragen. Enige voorbeelden van redenen kunnen zijn

- u gaat scheiden of beëindigd de relatie. In dat geval dient de vertrekkende partij schriftelijk te laten weten dat hij/zij afstand doet van het huurcontract en waarborgsom;
- overlijden van de huurder. De achterblijvende partner zet de huur normaal voort.

Indien u ongehuwd samenwoont, ook in geval van ouders/kinderen, kunt u medehuurderschap aanvragen. Het medehuurderschap kan een zekere bescherming bieden ingeval van overlijden van de huurder of wanneer de samenwoning eindigt.

Bij huuropzegging dient u er altijd rekening mee te houden dat u minimaal een maand opzegtermijn in acht moet nemen. U dient de woning bij verlaten zonedig terug te brengen in goede staat van onderhoud.

Door uzelf aangebrachte voorzieningen worden getoetst aan het Z.A.V.-beleid van de corporatie. Wanneer u toestemming heeft voor door uzelf aangebracht voorzieningen en deze zijn in goede staat van onderhoud, dan mogen deze in de woning achterblijven.

Wijzigingen, waarvoor u geen toestemming heeft, kunnen eventueel door een nieuwe huurder worden overgenomen.

Indien een nieuwe huurder niet bereid is eventueel door u aangebrachte wijzigingen over te nemen, dan dient u de wijzigingen zelf teniet te doen of de WBV doet dat voor uw rekening. Tenzij er toestemming voor gegeven is, neemt bij overname, de nieuwe huurder ook de verplichting van terugbrenging in goede staat van onderhoud, over.

Bij huuropzegging wordt de woning van te voren geïnspecteerd. Bij de eerste inspectie zal de opzichter aangeven wat u moet doen om de woning in goede staat op te leveren. Hiervan wordt een rapport gemaakt, waarvan u een kopie krijgt . U bepaalt zelf of u dit advies opvolgt. Doet u dat niet en de volgende huurder voelt er niets voor om bepaalde veranderingen over te nemen, dan worden ze op uw kosten ongedaan gemaakt.

Als uw woning leeg is, volgt er een eindinspectie. Ook hiervan wordt een rapport gemaakt. Is alles in orde dan kunnen de sleutels worden ingeleverd. De waarborgsom wordt aan u uitbetaald met de opgebouwde rente. Moet er volgens onze opzichter nog wat gebeuren, dan kunt u kiezen: u kunt dit zelf opknappen of u laat het door ons opknappen en betaalt daarvoor de nota. Zodra de nieuwe huurder bekend is, kunnen de oude en de nieuwe huurder overleggen over eventuele overname. Als er geen overname mogelijk is, dan moet u de woning in goede staat van onderhoud terugbrengen.

## 5. Onderhoud van A tot Z

Op de volgende pagina's staat een lijst met trefwoorden, woorden die te maken hebben met onderhoud en herstel. Deze woorden staan in volgorde van het alfabet. Het aanrecht staat bij "A" en de sifon van uw wastafel bij "S". De wastafel zelf staat bij de "W" enz.

Achter elk woord is aangegeven wie voor onderhoud of herstel moet zorgen en wie derhalve de kosten voor zijn/haar rekening moet nemen: wij als woningbouwvereniging (tweede kolom onder W) of u als huurder (eerste kolom onder H).

Geprobeerd is zo volledig mogelijk te zijn. Ingeval van onvolledigheid beslist de technisch opzichter. Uiteraard kunt u bij een eventueel geschil bij het bestuur reclameren. U dient echter rekening te houden met het feit dat het bestuur zich ook door de technisch opzichter laat adviseren.

Wanneer u het niet eens bent met de uitspraak van het bestuur, kunt u zich wenden tot de klachtencommissie van de woningbouwvereniging.

De lijst is mede gebaseerd op het Besluit Kleine Herstellingen.

De AMVB "Besluit Kleine Herstellingen" is een uitwerking van artikel 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Hierin is een limitatieve lijst van kleine herstellingen opgenomen, die voor rekening van de huurders zijn.



## ONDERHOUD TOTAAL

H = huurder

W = woningbouwvereniging

**H**

**W**

### **A**

#### Aanrecht

Repareren van deurtjes, laden en frontje

X

Ladegeleiders + scharnietjes (materiaal levering)

X

Aanrechtbladen repareren c.q. vervangen

X

Standaard aanrecht-of bovenkastjes

X

Eigen aanrecht-of bovenkastjes

X

#### Afvoeren

Repareren en/of vernieuwen afvoeren van:

aanrechten/wastafels/lavets/douches ed huisriolering/standleiding

X

X

goten ontstoppen

X

goten repareren

X

#### Afwerkvloeren

Onderhoud en reparatie van afwerkvloeren en woonkamer-gang enz.

X

Tegelvloeren in douche en WC

X

Tegelvloeren door bewoners aangelegd

X

#### Afzuigkappen

Schoonmaken van vervangen lampjes

X

Onderhoud centrale afzuiging

X

	H	W
<u>Antenne</u>		
Een (schotel) antenne mag alleen worden geplaatst na indiening van een verzoek met tekening en na schriftelijke toestemming van de WBV	X	
Onderhoud en gevolgschade zijn <u>altijd</u> voor rekening huurder	X	
<u>Armaturen</u>		
Armaturen en lampen portiekverlichting en gemeenschappelijke ruimten		X
Armaturen van bewoners	X	
B		
<u>Behang</u>		
Alle wandafwerk behang + vinyl enz	X	
<u>Bellen</u>		
Trek-, druk- en elektrische bellen aan voordeuren	X	
Huistelefoon/oproepinstallaties in portieken		X
<u>Bestrating</u>		
Bij de woning behorende bestrating en tegels in tuinpaden, stoepen e.d.	X	
Gemeenschappelijke paden		X
<u>Bestrijding</u>		
Van ongedierte, zoals wespen, bijen, vlooien, luizen, mieren,enz.	X	
Muizen	X	

Ratten (gemeente bellen)  
Houtwormbestrijding in constructies

X

	H	W
<u>Bijbouw van bewoner</u>		
Dit mag alleen geschieden na in- diening van een schriftelijk verzoek, met tekeningen, en na toestemming van de gemeente. Wanneer geen toestemming van de gemeente nodig is, moet u toch toestemming hebben van de WBV.		
Bij vertrek uit de woning moet gesloopt worden, tenzij de volgende bewoner deze bijbouw overneemt.	X	
In bijzondere gevallen kan de WBV een bijbouw overnemen		
Verzorging en onderhoud	X	
Verhoging onroerend goedbelasting	X	
 <u>Bomen</u>		
Snoeien en onderhouden van bomen en struiken (deze blijven eigendom van de bewoner; bij verhuizing kan geëist worden dat ze worden verwijderd)	X	
 <u>Briefplaten</u>		
Repareren van briefplaten - postkasten enz.	X	
Postkasten bij gemeensch.ruimten C		X
 <u>Centrale afzuiging</u> zie afzuigkappen		
 <u>Centrale verwarming</u>		
Periodiek schoonmaken + storing		X
Bijvullen, aansteken en/of ontluchten	X	

	H	W
<u>Closest</u>		
Closestpotten schoonmaken	X	
Closestpotten vernieuwen		X
Closestsok: PVC aansluitstuk tussen waterreservoir en toiletspot	X	
Reservoir (repareren/vernieuwen vlotter, enz.)	X	
Closezitting vernieuwen/vastzetten	X	
<u>Contactdozen</u> zie elektriciteit		
	D	
<u>Daken</u> (zie ook goten)		
Vernieuwen pannen enz.		X
Dakdoorvoeren		X
Reparatie goten		X
Schoonmaken goten	X	
Alle andere onderhoud aan daken		X
<u>Dakramen</u>		
Onderhouden van dakramen en -vensters	X	
Reparatie dakramen en -vensters		X
<u>Deuren</u>		
Repareren en/of vernieuwen buitendeuren		X
Hang- en sluitwerk buitendeuren + gangbaar maken		X
Hang- en sluitwerk binnendeuren + gangbaar maken	X	
Deurdranger (portiekdeuren)		X
Hang- en sluitwerk in kunststof kozijnen		X
Vervangen buitendeursloten		X

	<b>H</b>	<b>W</b>
<u>Deurkrukken</u>		
Dagelijks onderhoud krukken binnendeuren	X	
Dagelijks onderhoud krukken buitendeuren		X
Portiekdeuren		X
Vervangen bij slijtage		X
<u>Deuropener</u>		
Portiekdeuren		X
<u>Douche</u>		
Vernieuwen doucheslang + garnituur en douchekop	X	
<u>Drooglijnen</u>		
Vernieuwen en onderhouden van drooglijnen en/of palen	X	
E		
<u>Elektriciteit</u>		
Elektrische drukbellen (zie bellen)	X	
Oproepinstallaties		X
Bedrading-groepenkasten enz.		X
Schakelaars en contactdozen	X	
Wasmachineschakelaars	X	
Portiekverlichting		X
<u>Erfafscheidingen</u>		
Tussenschotten (behorend tot de woning)		X
Schuttingen, hekwerk - bedrading enz.	X	
Paaltjes voor erfafscheiding	X	
Poorten, hekjes	X	

## G

H W

### Gas

Reparatie van gasleidingen in de woning, voorzover die oorspronkelijk tot de woning behoren en de beschadiging niet door de huurder is veroorzaakt.

X

Indien de beschadiging wel door de huurder is veroorzaakt.

X

### Glas

Alle beglazing buiten: glasverzekering

X

Glas in privacyschotten tussen 2 woningen

X

Alle beglazing binnen voor huurder

X

### Gootstenen

Afvoeren gootsteen (zie ook afvoeren)

Gootsteenkastjes (zie aanrecht)

Ladegeleiders en laden (zie aanrecht)

Gootsteenroostertjes

X

Gootsteenafsluitdop

X

### Goten

Repareren/vernieuwen goten

X

Schoonmaken goten

X

Ontstoppen hemelwaterafvoeren en goten

X

H	H	W
<u>Hang en sluitwerk</u> (zie ook deuren en ramen)		
Onderhoud van scharnieren, sloten en krukken van binnendeuren	X	
Onderhoud van ramen en buitendeuren, incl. uitzetijzers e.d.	X	
Onderhouden van hang- en sluitwerk van toegangsdeuren van gemeensch. ruimten		X
Onderhoud hang- en sluitwerk kunststof deuren/kozijnen		X
Onderhoud hang- en sluitwerk kunststof raamkozijnen		X
<u>Heggen</u> (zie ook bomen)		
Onderhouden en knippen van heggen, struiken en bomen	X	
<u>Hekwerk</u> (zie erfafscheidingen)		
<u>Hemelwaterafvoer</u> (zie goten en/of afvoeren)		
<u>Huistelefoon</u> (zie ook bellen)		
Repareren huistelefoon en bellen omroepinstallatie		X



	K	H	W
<u>Kasten</u>			
Alle kasten		X	
<u>Keukens</u>			
(zie aanrechten en gootstenen)			
<u>Kitvoegen</u>			
Afkitten voegen bij tegelwerk douches, aanrechten enz.			X
Kitwerk aan gevels - galerijen enz.			X
<u>Kozijnen</u>			
(zie ook schilderwerk)			
Het schoonhouden van buitenkozijnen (zie ook hang en sluitwerk)		X	
Houtrot repareren van kozijnen			X
Alle andere werkzaamheden aan binnen- kozijnen (zie hang- en sluitwerk en deuren) m.u.v. kunststof kozijnen		X	
<u>Kranen</u>			
Onderhouden van kranen en mengkranen, bijv. het vervangen van een leertje		X	
Gaskraan fornuis of ander eigendom bewoner		X	
Stop- en hoofdkranen bij centrale watervoorziening			X

<u>Krukken</u>	<b>H</b>	<b>W</b>
Reparatie krukken buitendeuren		X
Reparatie krukken binnendeuren	X	
Vernieuwen krukken buitendeuren		X
Vernieuwen krukken binnendeuren	X	

L

<u>Lekkages</u>		
Herstellen van alle lekke afvoeringen (zie ook afvoeren)	X	
Herstellen van alle lekke gas- en waterleidingen (mits niet door bewoner veroorzaakt)		X
Reparatie van door bewoner aangebrachte afvoer- of andere leidingen	X	

<u>Liften</u>	
Onderhoud en reparatie liften	X

<u>Ligbaden</u>	
Reparatie aan kranen, afvoeren enz.	X
Klein onderhoud en reparaties (schoonhouden enz.)	X

### Luchtroosters

Onderhoud enz. luchtroosters in keuken

WC, douches enz.

X

Luchtroosters bij centrale afzuiging

X

Onderhouden en herstellen van lucht-  
roosters

X

### M

### Mechanische ventilatie

Zie afzuigkappen.

Vervangen van vetfilters en klein  
onderhoud, o.a. lampjes afzuigkap

X

Centrale afzuiging op dak, schoon-  
maken en onderhouden

X

### Meterkasten/meters

(zie elektriciteit)

	<b>H</b>	<b>W</b>
<u>Muren</u> (zie stucwerk)		
Reparatie van muren		X
Reparatie van kleine scheuren en lichte beschadigingen	X	

O

Ongedierte  
zie bestrijding

Ontsmetten  
Ontsmetten na bestrijding ongedierte X

Ontstoppen  
zie afvoeren en riolering  
Ontstoppen van alle door de WBV aangebrachte rioleringen en afvoeren X

Ontvetten  
Ontvetten van centrale ventilatoren en -afzuigingen X

	H	W
<u>Paden</u> (zie bestrating)		
<u>Pannen</u> (zie daken) Alle onderhoud		X
<u>Parket en plavuizen</u> (in principe niet toegestaan) Losliggend parket, dat bij het verlaten van de woning wordt opgenomen, is wel toegestaan	X	
Toch aangebrachte parket of plavuizen worden ten laste van de bewoner bij leegkomen van de woning verwijderd indien hiervoor geen toestemming is gegeven.	X	
<u>Plafonds</u> (zie ook sauzen en schilderen) Reparatie van kleine gebreken (scheurvorming)	X	
Sauswerk	X	
Spuitwerk zie stucwerk		
<u>Planchet</u> Onderhouden en/of vernieuwen van planchetten wastafels (plaatje onder spiegel)	X	
<u>Portiekverlichting</u> Onderhouden van armaturen enz van portiekverlichting		X
Schakelaars portiekverlichting		X

	H	W
R		
<u>Raampboompjes</u> (zie hang- en sluitwerk)	X	
<u>Radiatorcranen</u> Reparatie radiatorcranen Aftap- en ontluuchtingscranen		X X
<u>Radiatoren</u> Reparatie cv radiatoren Schilderen bij roestvorming	X	X
<u>Ramen</u> Schilderen en onderhoud van ramen binnen Herstellen van ramen na uitwaaien Schilderen en onderhoud van ramen buiten Herstellen of vervangen van ramen bij houtrot Schoonmaken van ramen binnen/buiten	X X X	X X
<u>Regenpijp</u> (zie afvoeren)		
<u>Reservoirs</u> (zie ook stortbak) Onderhouden en reparatie van reservoirs	X	

	H	W
<u>Riolering</u> (zie ook ontsoppen en afvoeren)		
Repareren van verzakte of kapotte riolering		X
Ontstoppen van riolering, door de WBV aangebracht	X	
Schoonhouden en ontvetten van putten	X	
<u>Ruiten</u> (zie glas)		

## S

<u>Sauzen</u> Het sauzen van wanden en plafonds, bij voorkeur geen kalk	X	
<u>Schakelaars</u> (zie ook elektriciteit) Het onderhouden van alle schakelaars en contactdozen in woning en berging Schakelaars meterbord	X	X
<u>Scharnieren</u> (zie ook hang- en sluitwerk) Smeren van scharnieren en vastzetten Eventueel vervangen van kapotte scharnieren van binnendeuren Repareren van scharnieren kunststof ramen-en deuren	X  X	   X

	H	W
<u>Schilderen</u>		
Gevelschilderwerk, buitenom, van alle woningen		X
Al het andere schilderwerk binnen de woning	X	
Sauswerk van wanden en plafonds	X	
Binnenschilderwerk van vernieuwde ramen en deuren		X
<u>Schoonmaken</u>		
Schoonmaken woning, e.a.	X	
<u>Schoorsteen</u>		
Het plaatsen van openhaarden, allesbranders, e.d. is zonder toestemming niet toegestaan. Alle reparaties en eventuele schade(s) zijn altijd ten laste van de huurder	X	
Het vegen van schoorstenen	X	
Repareren van schoorstenen buitendaks		X



	<b>H</b>	<b>W</b>
<u>Schuren en bergingen</u>		
Alle onderhoud buitenom		X
Alle onderhoud binnen	X	
Reparatie vloeren		X
<u>Sleutels</u>		
Bij laten maken van sleutels bij verlies en/of diefstal, of breuk	X	
<u>Sloten</u> (zie ook hang- en sluitwerk)		
Vernieuwen van sloten buitendeuren bij verlies sleutel	X	
Vernieuwen van sloten buitendeuren bij inbraak en/of diefstal sleutels	X	
Alle binnendeursloten in de woning	X	
Zelf bijgemaakte of geplaatste sloten	X	
Sloten toegangevende tot gemeenschappelijke ruimten		X
<u>Sok WC</u> zie closet		
<u>Spatscherm</u>		
Vernieuwen van spatschermen (boven wastafel en onder de spiegel)	X	
Vernieuwen van spatschermen (tussen douche en toilet)pot)		X
<u>Spiegels</u>		
Vernieuwen van kapotte of verweerde spiegels	X	

	H	W
<u>Stopcontacten</u> (zie ook elektriciteit)		
Alle contactdozen en schakelaars in de woning	X	
 <u>Stucwerk</u>		
Kleine reparaties	X	
Dichten en repareren van muren, na beschadiging door zelfwerkzaamheden of veranderingen	X	
Herstellen van stucwerk wanneer dit loskomt van de ondergrond		X
Herstellen van spuitwerk wanneer dit loskomt van de ondergrond		X
 <u>Sifons</u> (zie ook afvoeren)		
Repareren en/of vernieuwen van kunststof sifons	X	
Loden sifons	X	
Ontstoppen sifons	X	
Klein onderhoud, o.a. ontvetten en schoonmaken	X	

T	H	W
<u>Tegels</u>		
Wand- en vloertegels wanneer deze loskomen van de ondergrond		X
Terrassen en tegelpaden	X	
Ophogen van bij de woning behorende paden	X	
<u>Tochtstrippen</u>		
Onderhouden - vervangen of aanbrengen van tochtstrippen	X	
<u>Toiletpotten</u> zie closet		
<u>Trappen</u>		
Onderhoud vlieringtrappen		X
Vastzetten trapleuning		X
Reparatie trappen (treden en bomen)		X
<u>Tuinen</u> (zie ook erfafscheiding)		
Onderhoud tuinen	X	

## U

Uitzetijzers  
(zie hang- en sluitwerk)

	V	H	W
<u>Vensterbank</u>			
Indien deze loskomen van de ondergrond			X
Bij breuk door onjuist gebruik (erop staan e.d.)		X	
<u>Ventilatie</u>			
(zie ook mechanische ventilatie)			
Schoonmaken bij verstopping van ventilatiekanalen			X
Zie verder bij luchtroosters		X	
Schoonmaken ventilatiestroken boven de beglazing		X	
<u>Verlichting</u>			
(zie ook portiekverlichting en elektriciteit)			
Verlichting in de woning		X	
Deksels van centraaldozen (deze dienen bij mutatie altijd aanwezig te zijn)		X	

	<b>H</b>	<b>W</b>
<u>Vlizotrap</u> (zie ook trappen)		
Onderhoud en reparatie vlizotrappen		X

Vloeren

Repareren en onderhouden van dek- vloeren door de WBV aangebracht		X
Reparatie aan vloerconstructies		X
Het leggen van vaste parket- of plavuisevloeren is zonder toe- stemming niet toegestaan. Bij verlaten van de woning moet de oorspronkelijke toestand hersteld worden <u>of</u> de nieuwe huurder moet schriftelijk de vloer onder voorwaarden overnemen	X	

Vlotters

(zie reservoirs)

W

Wandafwerking

(zie behang)

Het aanbrengen van granolwerk is zonder toestemming alleen toegestaan in hal, overloop en keuken.	X	
---	---	--

Het aanbrengen van kurkwanden is zonder toestemming niet toegestaan.	X	
---	---	--

Wandtegels

(zie tegels)

	H	W
<u>Wastafels</u>		
Onderhoud wastafels	X	
Vervangen van kapotte of beschadigde wastafels en wasbakjes	X	
<u>Waterleiding</u>		
Bescherming van waterleiding tegen bevriezen	X	
Ontdooien van bevroren waterleidingen en eventueel vernieuwen	X	
Repareren van lekkende leidingen als gevolg van handelingen door de bewoner	X	
Repareren van lekkende leidingen(slijtage)		X
Uitbreidingen en/of veranderingen aan de waterleiding onderhouden	X	
<u>W.C.</u> (zie closet en reservoir)		
<u>Woningscheidende schotten</u> (zie erfafscheidingen)		
Z		
<u>Zeepbakje</u>		
Vervangen van kapotte zeepbakjes	X	
<u>Zonwering</u>		
Alleen aanbrengen op steenachtige ondergrond	X	

## 5.1 Onderhoudsabonnement

Voor sommige mensen is het moeilijk de herstellingen door huurder (H) uit te voeren. Anderen hebben of nemen de tijd er niet voor. Het is mogelijk een onderhoudsabonnement af te sluiten, waarin vele van hierboven genoemde herstellingen, door de WBV worden uitgevoerd. Informeer naar deze mogelijkheden.

## 6. Praktische wenken

### 6.1. Boren

In (betonnen) wanden kunnen gaten worden geboord met een klopboormachine. Daarin kunt u pluggen plaatsen voor bijvoorbeeld het aanbrengen van haken voor het ophangen van schilderijen en dergelijke.

Dit gaat het beste door eerst voor te boren met een kleine boor en daarna uit te boren met een grotere boor. Voor het ophangen van zware voorwerpen dient een vakman in de arm te worden genomen.

Naast schakelaars en wandcontactdozen mogen in een verticale strook (van boven naar beneden) van 25 cm. naar beide zijden geen gaten worden geboord, wegens de binnen deze strook aanwezige elektraleidingen. Ook met het boren nabij gas- en waterleidingen dient u erg voorzichtig te zijn. Er zijn tegenwoordig handige apparaten te koop om leidingen in muren en vloeren te traceren.

### 6.2. Gordijnrails

Gordijnrails kunt u het beste met steunen aan de bovenzijde van de houten kozijnen bevestigen. In kamers waar kunststof kozijnen zijn toegepast moet u de rails op de houten afdeklat of tegen muur of plafond schroeven. Dus nooit in kunststof kozijnen, ramen- of deuren boren.



Ook de rail, roe of spiraal voor glasgordijnen moet u op de houten afdeklaf of muur of plafond bevestigen. Elke goede doe-het-zelf zaak of ijzerhandel verkoopt u graag de benodigde materialen en geeft u deskundig advies.

### 6.3. Kozijnen en deuren

Kunststof en aluminium kozijnen behoeven slechts te worden afgenomen met een vochtige doek. Gebruik geen schuurmiddelen. Door het gebruik van schuurmiddelen wordt de buitenlaag aangetast. In de handel is een speciaal reinigingsmiddel verkrijgbaar voor kunststof (ook voor tuinmeubelen).

Het verven van kunststof of aluminium is niet toegestaan. Deze materialen zijn juist toegepast om verfwerk te voorkomen.

Houten deuren mogen - behalve aan de buitenzijde - worden overgeschilderd, mits dit vakkundig gebeurt.

Stickers en dergelijke veroorzaken vrijwel altijd beschadigingen aan het verfwerk, die het overschilderen bij het verlaten van de woning nodig maken.

### 6.4. Aanrechtbladen

Het roestvrijstalen aanrechtblad met bijbehorende gootsteen worden blijvend beschadigd door het gebruik van schuur- of afbijtmiddelen. Deze kunnen het best worden onderhouden met een vloeibaar schuurmiddel dat niet krast.

Kunststof aanrechtbladen kunnen niet tegen het daarop plaatsen van hete pannen. Beschadigingen voorkomt u door altijd een onderzetter te gebruiken.

### 6.5. Plafonds

Gestukadoorde (schuurwerk of pleisterwerk) of gipsplaat-plafonds en wanden kunnen licht afgewassen worden met ammoniak, verdund met water. De wanden en/of plafonds kunnen het best met een latex muurverf worden behandeld, wel afhankelijk van de reeds aanwezige onderlaag.

Kalk en kunstkalk mogen niet worden gebruikt.

### 6.6. Hang- en sluitwerk

Hang- en sluitwerk vraagt weinig onderhoud. Scharnieren kunnen worden gesmeerd met (naaimachine)olie.

Sloten dient u jaarlijks te smeren met grafiet. Hiervoor zijn handige spuitbusjes verkrijgbaar. Olie mag beslist niet voor het smeren van cilindersloten worden gebruikt.

## 6.7. Sanitair

Wastafels en closetpotten dienen uitsluitend te worden gereinigd met daarvoor in de handel verkrijgbare deugdelijke reinigingsmiddelen. Het gebruik van zoutzuur, salpeterhoudende en andere bijtende middelen kan ernstige beschadigingen veroorzaken aan de afvoerleidingen. Lees daarom eerst de aanwijzingen op de verpakking.

In de douchecel kan een "riollucht" ontstaan door het verdampen van water in het "waterslot". Het afdekplaatje (met gaatjes) dat op het afvoerputje zit, kan er worden afgehaald om na te gaan of nog voldoende (schoon) water aanwezig is in het zich daaronder bevindende "waterslot".

Dit water verdampt vooral snel in centraal verwarmde woningen. Tijdens perioden, waarin de douche niet wordt gebruikt (vakanties) verdient het aanbeveling het afvoerputje af te dekken met een rubber plaatje. Dit geldt ook voor wastafels, schrobputjes, aanrecht, gootstenen e.d., waar een stankafsluiter door verdamping droog kan komen te staan. Dus (bij)vullen met water, als u droogstand vermoedt. Een paar druppels sla-olie gaat het verdampen ook tegen.

## 6.8. Afvoer en riolering

Het rioleringsstelsel is in de meeste gevallen samengesteld uit PVC-buizen. De kwaliteit en de aanleg daarvan voldoen aan de daaraan te stellen eisen. Niettemin is zorgvuldig gebruik vereist ter voorkoming van beschadigingen en verstoppingen.

PVC is een kunststof die niet bestand is tegen aceton (schoonmaakmiddelen), benzeen, ether, jodium, melkzuur 90%, nagellak, tinctuur, thinner, tri(chloorethyleen), verfabijtmiddel, vlekkenwater, wasbenzine en dergelijke stoffen. Deze stoffen mag u dus nooit via de afvoer lozen.

Lever deze in bij de milieustraat van de gemeente.

Het door de gootsteen en andere afvoeren spoelen van frituurvet, jus en dergelijke, alsmede het vegen van zand en vuil in de afvoeren op galerijen en balkons, veroorzaakt verstoppingen. Vetresten behoren, na te zijn gestold, goed verpakt in de vuilnisbak terecht te komen.

Wasmiddelen, vooral het overmatig gebruik ervan in de (vaat)wasmachine, kunnen ook verstoppingen veroorzaken. Het gebruik van nietschuimende middelen kan dit voorkomen.

Vezels en haren in de wastafels en gootstenen veroorzaken ook vaak verstoppingen in de afvoeren. Het doorspoelen van afvoeren (bijv. 1 keer per maand) is raadzaam. Een emmertje heet water met een scheut ammonia of soda is voldoende. Bij voorkeur 's avonds in het putje gieten, zodat het de hele nacht kan losweken.

Tot slot een dringend verzoek aan de kattenbezitters: de inhoud van de kattenbak niet in het toilet te deponeren. Het kattengrit geeft hardnekkige verstoppingen in de afvoerbuizen.

### 6.9. Warmwatervoorziening

- . In de eengezinswoningen is overal een combi CV ketel geplaatst. U hoeft dus geen boiler of geiser te huren of te kopen.

In de 1-2 persoonswoningen zijn boilers geplaatst.

### 6.10. Antenne

Ter voorkoming van beschadigingen van daken en gevels mogen onze bewoners/zendamateurs alleen antennes plaatsen na schriftelijke toestemming verkregen te hebben.

Voor het plaatsen van een schotelantenne is soms een lichte bouwvergunning nodig. Informeer daarom bij plaatsing van een schotelantenne ook bij de gemeente naar eventuele voorwaarden.

### 6.11. Dubbel glas

In dubbel glas kunnen spanningen ontstaan door plaatselijke warmtewerking. Daarom dient bij dubbel glas in voorkomende gevallen steeds het volgende in acht te worden genomen:

- zonweringen dienen zodanig te zijn bevestigd dat aan de bovenzijde steeds voldoende ruimte (tenminste 5 cm.) overblijft voor de warme luchtcirculatie;
- een elektrisch verlichte kerstster en andere warmtebronnen mogen niet direct tegen de ruit worden geplaatst of gehangen;

## 6.12.Ventilatie

Voor een goed leefklimaat in de woning is een juiste ventilatie van groot belang. De aanwezigheid van te veel vocht veroorzaakt vaak het beslaan van ruiten. In uitzonderlijke gevallen kan ook dubbel glas beslaan en kunnen vocht- en schimmelplekken op wanden en plafonds ontstaan. Ventileer dus regelmatig!

Het wijzigen van de juiste afstelling van eventueel aanwezige ventilatieroosters of het afsluiten daarvan, ontregelt de luchtafzuiging. Hetzelfde geldt voor een ventilator die is aangebracht in een gevelkozijn of in de uitmonding van het ventilatiekanaal in de keuken.

Indien u wilt overgaan tot plaatsing van een afzuigventilatie- of circulatiekap, raadpleeg dan eerst de technische dienst.

Open voegen en ventilatieroosters dienen bij een aantal woningen om de spouwmuren en kruipruimtes onder de begane grondvloer te ventileren. Deze mogen onder geen voorwaarde worden afgesloten. Ook bij het ophogen van tuinen dienen deze ventilatie-openingen vrij te blijven.

Lucht een kamer vooral in de koude perioden kort maar goed, door maximaal een half uur zoveel mogelijk ramen open te zetten en de radiatoren dicht, ook de deuren naar de andere niet te luchten vertrekken zoveel mogelijk sluiten. Daarna is het voldoende een kamer te ventileren door het ventilatierooster open te zetten of om ramen op een kierstand te zetten.

### 6.13. Centrale Verwarming (C.V.)

#### Bedieningstips.

Hierna volgen enkele bedieningstips voor het gebruik van de CV-installatie.

#### -Waterdruk.

Controleren of er voldoende waterdruk in de installatie is.

Op de manometer is een zwarte wijzer aanwezig.

Deze zwarte wijzer geeft de waterdruk aan en moet altijd tussen de 1,5 en 2 atmosfeer worden gehouden in koude toestand. Bij onvoldoende waterdruk bijvullen. Bij sommige cv ketels kunt u alleen op het display van de ketel de waterdruk zien. Raadpleeg dan het instructieboekje.

#### -Bijvullen en ontluchten.

Alle radiatorkranen moeten open staan. Elektrische circulatie uitschakelen. In het leidingnet, meestal in de douche of op zolder nabij de ketel, bevindt zich de vul- en aftapkraan. Hierop moet de vulslang met koppeling worden aangesloten. Daarna de vulslang vullen met water uit de CV-installatie d.m.v. sleutel, welke past op de vul-aftapkraan.

Deze kraan voorzichtig een beetje openen, het andere eind van de slang ongeveer 80 cm. boven de vultapkraan houden, voorzichtig laten vollopen (de lucht is er dan uit) en vervolgens aansluiten op de waterkraan.

Dan de waterkraan openen en vervolgens de vul-aftapkraan openzetten. De waterdruk opvoeren tot de genoemde 1,5 tot 2 atmosfeer. Dan de vul-aftapkraan dicht doen, daarna de waterkraan en vervolgens afkoppelen en installatie weer inschakelen.

Wanneer u in de installatie een borrelend geluid hoort, betekent dit dat er moet worden ontluicht. Met een ontluichtingssleuteltje de kraantjes op de radiatoren één voor één openen tot er water ontsnapt.

Als u deze klus te moeilijk vindt, vraag dan eens een buur, familielid of kennis om te helpen.

Bij strenge vorst mogen radiatoren nooit geheel worden afgesloten. Radiatorkranen mogen ook nooit geheel worden opengedraaid. Nadat de kraan volledig is geopend, dient deze een kwartslag te worden teruggedraaid. Voor het goed draaibaar houden van de kranen is het verstandig zo nu en dan de kranen enige malen te sluiten en daarna weer te openen. Het schilderen van radiatoren verdient geen aanbeveling, doch indien dit gebeurt, dient speciaal in de handel zijnde radiatorverf te worden gebruikt (b.v. radiator in douche)



Defecte CV-kranen en lekkende radiatoren dienen te worden gemeld voor herstel. Er mag niet zelf aan worden gesleuteld. De CV-ketels worden periodiek (1 x per 2 jaar) gecontroleerd en schoongemaakt.

Bijvullen van water en ontluchten dient door de bewoner zelf te geschieden. Hiervoor zijn een gebruiksaanwijzing, een vulslang, aftap- en ontluchtings sleutel bij de installatie aanwezig.

C.V.-storingen.

Storingen kunnen ook tijdens de avonduren en in het weekend worden gemeld. Wilt u zo goed zijn voor u belt even te controleren of:

- de elektriciteitsvoorziening of de gastoevoer is uitgevallen;
- de waakvlam nog brandt (indien aanwezig);
- het snoer van de circulatiepomp nog is aangesloten, of de zekering is doorgeslagen;
- de drukmeter nog voldoende druk aangeeft (minimaal 1 atm.).
- u kunt storingen oplossen door de cv ketel te resetten (terugzetten op standaard waarden). Dit kan door de reset knop op de ketel in te drukken of de stekker even uit de wandcontactdoos te halen. Hierdoor gaat de ketel zich resetten en worden sommige storingen vanzelf opgelost.

Blijft de storing nog voortbestaan, bel dan.

Voor werktijden en telefoonnummers verwijzen wij u naar de eerste bladzijde van dit informatieboekje. Buiten kantoor tijden kunt u de cv installateur bellen (zie sticker op ketel)

Indien u een monteur laat komen voor werkzaamheden die u zelf had kunnen verrichten, zult u de rekening zelf moeten betalen.

Lekkages dient u onverwijld te melden en dan direct de volgende maatregelen treffen:

- de CV-installatie afzetten (stroom uitschakelen);
- het leidingstelsel aftappen (bij ernstige lekkages);
- de schade zoveel mogelijk beperken (mede voor de verzekering).

Verder wijzen wij u erop dat bij gelijktijdige afsluiting van bijna alle radiatoren geruis kan ontstaan, doordat het water door de overige radiatoren sneller gaat stromen.

Stofvorming en licht ontvlambare spullen in de nabijheid van de verwarmingsketel verhogen het brandgevaar.

## 6.14. Verzekeren, wat wel, wat niet?

### Opstalverzekering.

De WBV heeft een zogenaamde opstalverzekering voor haar woningen afgesloten. Deze verzekering dekt de schade aan de woning met bijgebouwen (niet de door de huurder zelf gebouwde of van vorige huurder overgenomen bouwsels!) als gevolg van storm, waterschade, brand en diefstal.

### Schade in de woning.

Het is verstandig om als huurder een inboedelverzekering af te sluiten. Verschillende schades zijn dan daardoor gedekt.

Door het afsluiten van de huurovereenkomst verplichten huurder en verhuurder zich ook tot het naleven van de daarin opgenomen bepalingen.

### Vergoeding bij schade?

De verhuurder kan in het algemeen niet aansprakelijk worden gesteld voor schade die geleden wordt ten gevolge van gebreken in of aan de woning (de zogenaamde gevolgschade). Is bijvoorbeeld vloerbedekking beschadigd door vocht, of zijn meubelstukken beschadigd als gevolg van een daklekkage, dan kan dit niet op de WBV worden verhaald.

Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen, als er bijvoorbeeld sprake is van vergaande en grove nalatigheid van de verhuurder, kan een schadevergoeding worden geclaimd. Indien de assuradeur van de woningcorporatie erkent dat er sprake is van nalatigheid waardoor schade is ontstaan, dan zal tot vergoeding worden overgegaan. De assuradeur bepaalt de hoogte van de vergoeding.

## Verzekering.

Tegen bovengenoemde gevolgschade kunt u zich verzekeren.

Vrijwel alle inboedel- en brandverzekeringen dekken ook gevolgschade. Let dan wel op of ook alle schade gedekt wordt. De ervaring leert, dat vele verzekeringen "stromend en/of terugstromend water uit een aan- en afvoerleiding" niet dekken. Een voorbeeld hiervan:

Bij een hevige regenbui kan de hoofdriolering het regenwater niet tijdig afvoeren, zodat er een opeenhoping van water in de huisriolering plaatsvindt; zo erg dat het water via het laagste punt van de huisriolering (= vaak de WC-pot) de woning inspuut. U kunt zich de enorme schade voorstellen.

In een onvolledig dekkende verzekering is dit terugstromend water uit een afvoerleiding, waardoor de schade dus niet wordt gedekt. Ook niet door de WBV of de gemeente.

Hieruit blijkt dat u zich tegen uitgebreide gevaren moet verzekeren, zowel voor het risico van brandschade, stormschade, diefstal, waterschade (dus ook ten gevolge van lekkages) enz.

## Indexclausule.

Ook is het raadzaam een zogenaamde "indexclausule" te laten opnemen. Hierin wordt bepaald dat het ingeval van schade uit te keren bedrag waardevast blijft.

Een aantal vormen van schade zijn echter niet te verzekeren.

Een voorbeeld:

De meeste verzekeringen dekken, zoals gezegd, waterschade. Als het vocht echter onder de vloer zit, of "door de muur slaat", wordt dit niet vergoed! Noch de huurder, noch de woningcorporatie kunnen zich hiertegen verzekeren.

Trekt bijvoorbeeld de net gelegde vloerbedekking (parket, vinyl o.i.d) krom ten gevolge van vocht onder de vloer, dan kan dat op niemand worden verhaald. Het is dan ook in het algemeen niet verstandig om in nieuw gebouwde woningen direct parket te leggen.

Schade bij reparaties.

Soms is schade niet een gevolg van mankementen, maar ontstaat schade bij het repareren of vervangen van onderdelen van de woning. Wanneer de WBV, of een bedrijf in opdracht van WBV, gebreken komt verhelpen gelden de volgende regels:

1. De huurder moet, door zijn eigendommen goed af te dekken, tijdelijk weg te halen of weg te zetten, zoveel mogelijk schade proberen te voorkomen.
2. Als de huurder dat heeft gedaan, maar er worden toch nog eigendommen beschadigd, dan is de WBV, of het bedrijf dat in opdracht van WBV werkzaamheden uitvoert, aansprakelijk. In dit geval wordt bij de vaststelling van de hoogte van het bedrag uitgegaan van de dagwaarde van het beschadigde of het verloren gegane goed. Dus niet van de vervangingswaarde.

## 7. Buiten de woning

### 7.1. Balkon, terras

Het bevestigen en ophangen van voorwerpen aan galerij- of balkonhekken (zoals bloembakken en drooghekken) dient altijd te geschieden door gebruikmaking van met kunststof beklede bevestigingen. Metalen bevestigingen tasten het hekwerk aan en veroorzaken beschadigingen.

Klimplanten op balkons, terrassen en langs gevels dienen zodanig te worden geleid dat het periodiek schilderwerk er niet door wordt belemmerd.

Bestrating mag niet zonder meer worden vervangen. Neem hierover eerst contact op met de WBV.

### 7.2. Tuin

De tuin behoort te worden gebruikt als tuin (niet als parkeerplaats of opslagplaats) en dient ook als zodanig regelmatig te worden onderhouden. Het is uw visitekaartje. In voor- en zijtuinen kunnen kabels en leidingen (van telefoon, elektra en gas e.d.) zijn aangelegd. Plant hier geen diepwortelende gewassen.

Soms worden achtertuinen geheel bestraat. Hierdoor kan regenwater niet in de grond weglopen. Zorg dan zelf voor waterafvoer.

Soms regelen burens onderling hoe ze de erfafscheiding willen uitvoeren. Hiertegen hebben wij geen bezwaar, mits men maar rekening houdt met enkele regels:

1. Voor het bouwen van muren, scheidingswanden en schuttingen moet u soms een omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. U hebt ook toestemming van de WBV nodig. Als u in overleg met de burens een

afscheiding plaatst, dan dient die precies op de grens te komen. In het andere geval pal tegen de perceelgrens aan.

2. De hoogte van erfafscheidingen, ook van heggen, hekken en coniferen mag aan de voorzijde als regel niet meer dan 1 meter zijn, aan de achterzijde niet meer dan 2 meter.

Informeer voor alle zekerheid eerst even bij de WBV, tel.601720.

### 7.3. Bomen en heggen

Het is niet geoorloofd om hoog opschietende bomen te planten op minder dan 2 meter uit de erfafscheiding. Voor lagere begroeiing, zoals heggen, geldt een afstand van 50 cm. uit de perceelgrens. Houd paden en doorgangen open, laat ze niet dichtgroeien. Pleeg ook hier regelmatig onderhoud.

Hard groeiende bomen en struiken moeten bij mutatie verwijderd worden. Grote bomen kunnen ook overlast veroorzaken bij uw burens (bladeren, ongewenste schaduw). Natuurlijke erfafscheidingen (hagen) moeten bij mutatie teruggesnoeid worden tot een hoogte van 1,8m.

#### 7.4. Muren en schuttingen

Voor muren, schuttingen en houten wanden, die u als erfafscheiding wilt bouwen, hebt u soms een omgevingsvergunning nodig, ook als u zonder fundering bouwt.

Informeer voor alle zekerheid vooraf even bij de afdeling vergunningverlening van de gemeente.

In de meeste bestemmingsplannen staat dat een erfafscheiding niet hoger mag zijn dan 2 meter, aan de straatzijde 1 meter. Soms wordt daarvan afgeweken. Informeer ook daarnaar. Als u de erfafscheiding samen of in overleg met uw burens bouwt, dan kunt u de scheiding midden op de perceelsgrens zetten. Als u geen overeenstemming met de burens hebt, dan is de enig juiste plaats precies tegen de perceelsgrens aan, dus niet er middenop of op enige afstand, maar er tegen aan.

Voor het optrekken van muren en schuttingen hebt u (ook) toestemming van de WBV nodig, los van de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan.

Muren en schutting die met de burens gezamenlijk gezet zijn, mogen bij mutatie van een van de bewoners blijven staan. De woningbouwvereniging zal echter geen onderhoud aan deze schuttingen/muren plegen. Alleen de van oorsprong aanwezige erfafscheiding (meestal  $\pm$  1,5m. lang) wordt door de WBV onderhouden.

Opstallen.

Opstallen in de tuin worden nooit door de WBV overgenomen.

Voor het bouwen van opstallen heeft u in sommige gevallen omgevingsvergunning nodig van de gemeente of u moet een melding hiervan maken .

U hebt voor het bouwen van opstallen altijd toestemming nodig van de woningbouwvereniging.



Voor het controleren of u bij de gemeente een omgevingsvergunning of een melding moet maken kunt u online een check uitvoeren en eventueel gelijk online een omgevingsvergunning aanvragen of een melding maken. Zie: [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Aldus vastgesteld door bestuur, nadat de huurders in de gelegenheid zijn gesteld hun mening hierover kenbaar te maken, d.d. 22 januari 2013.

L.A. van Mal, voorzitter.

J.E. de Kraker, secretaris.