

Nieuwsbrief



*Huurdersvereniging
In de Goede Woning*

In dit nummer:

Colofon	2
Van de voorzitter	3
Volkshuisvesting	3
Nieuw bestuurslid	4
Buitengewone ledenvergadering	5
Onderhoud woningen	7
Werf een nieuw lid	10

Colofon

Huurdersvereniging "In de Goede Woning"

Postbus 7075,
2701AB Zoetermeer
Postbanknr. 774 5509
Antwoordnummer 18026
2700VJ Zoetermeer
E-mail vereniging: Hvidgw@xs4all.nl
www.indegoedewoning.nl

Vormgeving en redactie

Jan Mallée/Menno Breijman
E-mail adres redactie
mallj@ziggo.nl
Illustraties:Hans Luiten

Bestuur

A.M. Breijman, voorzitter
R.J.M. Baart , secretaris
R. Wesenhagen, penningmeester
J. Mallée, 2e penningmeester a.i.
P.A. Egberts 2e secretaris
Mw.C. Marbus, bestuurslid
E.J. Bezuijen, bestuurslid

Belangrijke adressen

De Goede Woning
Bezoekadres:Storkstraat 6
Postbus 11
2700 AA Zoetermeer
079-343 80 00
e-mail: woonservice@dgw.nl
Woonkoepel Zoetermeer
Postbus 5006,
2700 GA Zoetermeer

Redactioneel

Regels zijn er om zich aan te houden. Maar de tijd waarin ze zijn opgesteld is niet meer de tijd waarin wij nu leven. Tijden veranderen en dus moeten de regels soms worden aangepast.

Dit geldt onder andere voor de vastgestelde herbenoemingstermijn van bestuursleden.

De tijd dat leden zich beschikbaar stelden voor een bestuursfunctie is helaas voorbij.

Ook een regel, waaruit bleek dat overlijden van een bestuurslid geen reden was om zijn bestuurszetel ter beschikking te stellen.

Dit en nog wat noodzakelijke correcties hebben er toe geleid de statuten aan te passen.

De Buitengewone Algemene Ledenvergadering van 17 september j.l. heeft de voorgestelde wijzigingen in de statuten met algemene stemmen goedgekeurd. Hierdoor is de continuïteit van het bestuur gewaarborgd.

Ook is, met het aantreden van de heer Bezuijen als aspirant-bestuurslid, het gewenste aantal bestuursleden weer bereikt.

Van de voorzitter



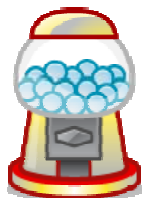
Deze nieuwsbrief begint met een positief geluid, want tijdens de Buitengewone Algemene ledenvergadering van 17 september jl. hebben de leden vrijwel unaniem de Statutenwijziging goedgekeurd. Dat geeft onze huurdersvereniging de mogelijkheid om in de komende jaren flexibeler te opereren en de behartiging van uw belangen te waarborgen.



Verder heeft tijdens deze vergadering een kandidaat-bestuurslid zich voorgesteld, die al een paar maanden de bestuursvergaderingen heeft bijgewoond.

Maar ook zijn er zaken te melden die minder prettig zijn. Heeft u Prinsjesdag 2009 nog op uw netvlies? De wereld is in crisis, maar dankzij onze inspanningen gaat het in Nederland nog best goed, wordt er gezegd. Maar voor de bedrijven die moeten sluiten en de honderden werknemers die geen werk meer hebben, is het ontzettend zuur. Er wordt een jaar lang pas op de plaats gemaakt; om de economie niet te vertragen, wordt gezegd.

We moeten even op het zoet wachten dat was beloofd, en het is erg zuur dat een stel supergraiers een crisis heeft ontketend, waar wij als eenvoudige zielen onze verantwoordelijkheid moeten nemen ofwel moeten inleveren! Dit geldt in feite over de hele linie, maar voor sommige mensen is de grens wel bereikt. Zij kunnen hun financiële verplichtingen niet meer nakomen: mensen worden uit huis gezet, woningen moeten worden verkocht, het aantal schuldsanerings zal alleen toenemen.



We moeten wachten wat het resultaat zal zijn van de 20 commissies die in het leven zijn geroepen. Ook de woningmarkt wordt weer bekeken door een commissie.

Zitten we als huurders daarop te wachten?

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting schetst in zijn publicatie Sectorbeeld 2009 een somber beeld van de toekomstplannen van woningcorporaties.

Woningcorporaties gaan de komende vijf jaar veel minder woningen bouwen dan was voorspeld. De daling houdt nauw verband met de economische crisis. De reserves van corporaties lopen terug, terwijl de huidige crisis juist vraagt om extra inspanningen van de corporaties in nieuwbouw van sociale huurwoningen en woonverbeteringen.

De overheid vraagt aan corporaties te investeren, maar aan de andere kant worden honderden miljoenen onttrokken aan de corporatiesector door de integrale vennootschapsbelasting. Daarnaast kunnen corporaties thans moeilijk aan financiële middelen bij banken komen doordat de eisen zijn verzaamd om geld te lenen. Kortom, het zal alleen maar moeilijker worden om de geplande aantallen woningen te bouwen.

Ik spreek de hoop uit dat de huurders van DGW niet te zeer worden getroffen door de huidige crisis en dat degenen die getroffen zijn voldoende veerkracht hebben om hun eigen crisis op te lossen..

Ik wens u en uw dierbaren een mooie nazomer toe.

Menno Breijman



Volkshuisvesting (vervolg)

Deze keer een stukje als ervaringsdeskundige. Wat is het geval? Vanaf eind juni ontvingen bewoners in Oosterheem die huurder waren bij een van de Zoetermeerse corporaties en gebruikmaakten van de warmtecentrale in Oosterheem, een rekening in de bus. Opmerkelijk was dat net, op basis van de meterstanden, was afgerekend.

De rekening bedroeg tussen € 280,00 en € 300,00 afhankelijk van het feit of de huurder in een appartement of een eengezinswoning woonde. Ook dus in het complex waar ik woon. Alleen, in de loop der weken druppelden de rekeningen bij alle bewoners binnen. Diverse bewoners reageerden richting Eneco, DGW en zelfs de gemeente. Na de



rekening ontvangen te hebben, werd ik gebeld door een bewoner die mij vertelde wat DGW haar gezegd had. De volgende dag nam ik contact op met DGW. Vanuit DGW werd mij kortweg gezegd niet te betalen en/of als het bedrag afgeschreven werd dit te storeren en eventueel zwaarschrift in te dienen. Verder deelde DGW mede dat zij, in overleg met Eneco Warmte, na de vakantie gesprekken zouden hebben met mensen waarmee gesproken kon worden op niveau. Aan dat overleg zouden ook Vidomes en Vestia deelnemen voor hun huurders. Na het gesprek met DGW heb ik t.b.v. de overige bewoners van het complex waarin ik woon een bezwaarschrift opgesteld. Dat konden ze bij mij afhalen, want ik

moest een en ander wel verduidelijken. Natuurlijk ook zelf een bezwaarschrift ingediend, wat onder andere inhield niet te betalen tot er duidelijkheid zou zijn na het overleg van de drie corporaties en Eneco Warmte.

Hierna ging ik met vakantie.

Teruggekomen van vakantie ontdekte ik dat Eneco rustig toch had afgeschreven. ING gebeld en het bedrag werd teruggestort. Echter, ik had buiten de waard gerekend en in augustus werd het wederom maar nu gelijktijdig met het termijnbedrag afgeschreven. Dit was een dag na een brief van Eneco Warmte waarin zij ons vertelden dat er een convenant was tussen de partijen (drie corporaties en Eneco Warmte) dat de huurder niet hoefde te betalen en dat het gestorte bedrag geretourneerd zou worden. Echter geen **EXCUSES**.

Een telefoontje met Eneco leverde wel excuses op en de mededeling dat zij gestorneerde bedragen altijd weer afschreven. Echter, de bezwaarschriften hadden de gesprekken weer op gang gekregen.

Wat is de leer uit dit alles? Ook betrouwbare bedrijven laten wel eens een steek vallen en de consument kan daar de dupe van worden als hij niet verder kijkt!!!

Nu kan ik mij voorstellen dat u over deze onderwerpen misschien nog vragen heeft. Stuur u dan die vragen aan mij middels het e-mailadres: r.j.m.baart@hccnet.nl. Dan ga ik dat voor u uitzoeken. Als ik het antwoord paraat heb, mail ik u dit heel snel terug.



Ruud Baart (wordt vervolgd)

Nieuw bestuurslid stelt zich voor



Mijn naam is Ed Bezuijen

Geboren in 1946 en sinds 1968 getrouwd met Joke.

Sedert enkele maanden ben ik aspirant-lid van het bestuur van de huurdersvereniging "HVIDGW".

De functie en/of taak die ik ga vervullen is nog onderwerp van discussie.

Met mijn technische achtergrond hoop ik mij nuttig te maken voor alle huurders van "DGW" en een waardevolle bijdrage te kunnen leveren binnen het bestuur van deze vereniging.

Een aantal huurders zal mij van gezicht inmiddels wel kennen. Ik ben al vele jaren lid van de Bewonerscommissie "Laveibos" en in die hoedanigheid op diverse vergaderingen en/of feestelijke gebeurtenissen aanwezig geweest.

Mijn wens is dat alle huurders lid worden van de huurdersvereniging. Dat kost hen welgeteld € 0,02 per dag oftewel € 6,50 per jaar.

Samen sterk wordt altijd gezegd en dat is natuurlijk ook zo. Hoe onafhankelijker wij zijn, hoe beter er naar ons geluisterd wordt.

Ik hoop dat u daaraan ook uw steentje wilt bijdragen.

Tot spoedig ziens.

Wij, als bestuur, heten Ed van harte welkom binnen onze club en hopen op een vruchtbare samenwerking met hem.

Wij hebben hier, gezien zijn lange ervaring in de bewonerscommissie Laveibos en de daaruit voortvloeiende contacten met DGW, alle vertrouwen in.



Buitengewone Algemene Ledenvergadering

Naar aanleiding van het besluit van de Algemene Ledenvergadering van 29 april jl. over te gaan tot het wijzigen van de Statuten, is erop 17 september een Buitengewone Ledenvergadering belegd.

De redenen voor de statutenwijziging::

1. De wijziging van de Wet Overleg Huurders Verhuurders
2. Fouten in de huidige statuten zoals: bedrijven die lid kunnen worden, aanmelding bij DGW, bij overlijden kan men nog bestuurslid zijn
3. Continuïteit van de vereniging door de termijn van max. 12 jaar weg te laten
4. Gevaar van langdurig zittende bestuursleden die niet erg actief zijn
De zittingstermijn terug te brengen naar twee jaar
5. Versimpeling van taakverdeling afhankelijk van de actieve bestuursleden; geen keurslijf van functies en taken
6. Verbetering van de artikelen, mede n.a.v. elektronisch berichtenverkeer



.De belangrijkste besluiten zetten wij hier voor u op een rijtje:

Art. 2 lid 2d als volgt te wijzigen:

Het uitgeven of doen uitgeven van één of meer periodieken al dan niet digitaal

Art. 4 lid 3 als volgt te wijzigen:

Buitengewone leden zijn zij, die geen huurder zijn van DGW en die door het bestuur van de huurdersvereniging als lid zijn toegelaten.

Art. 5 lid 2 als volgt te wijzigen:

Wie gewoon lid wil worden van de vereniging moet zich daarvoor schriftelijk of digitaal opgeven bij het bestuur van de vereniging. Een aanmelding als lid verkrijgt bij het voldoen van de eerste contributiebetaling volledige rechtskracht.

Art. 5 lid 8 als volgt te wijzigen:

Het lidmaatschap wordt aangegaan voor onbepaalde tijd en eindigt bij tussentijdse tijdige opzegging.

Art. 6 als volgt te wijzigen in **Art. 6 lid 1**:

Wie als buitengewoon lid van de vereniging wil worden toegelaten, moet zich daarvoor schriftelijk of digitaal opgeven bij het bestuur van de vereniging. Een aanmelding als buitengewoon lid verkrijgt bij het voldoen van de eerste contributiebetaling volledige rechtskracht.

Art. 6 lid 2 toe te voegen:

Alleen natuurlijke personen kunnen buitengewoon lid van de vereniging zijn.

Beëindiging van het lidmaatschap

Art. 9 en 10 Voorgesteld wordt de tekst te comprimeren en onder te brengen in één artikel 9:

Art. 9 1. Het lidmaatschap eindigt:

a. Door het overlijden van het lid

b. Door schriftelijke of digitale opzegging door het lid bij het bestuur van de vereniging en wel per einde van een lidmaatschapsperiode van ten minste twaalf kalendermaanden of een veelvoud daarvan en met een opzegtermijn van minstens vier weken; echter kan het lidmaatschap door het lid met ingang van de dagtekening van de opzegging onmiddellijk worden beëindigd, indien redelijkerwijze niet van het lid gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren; de dagtekening van een schriftelijke opzegging geldt als beëindiging van het lidmaatschap.

c. Door schriftelijke opzegging door het bestuur van de vereniging aan het lid, wanneer een lid heeft opgehouden aan de vereisten van het lidmaatschap, bij deze statuten gesteld, te voldoen, wanneer een lid verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt alsook redelijkerwijs van de vereniging niet gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren; de dagtekening van een schriftelijke opzegging geldt als beëindiging van het lidmaatschap.



- d. Door ontzetting door het bestuur van de vereniging, wanneer het lid handelt in strijd met de statuten,
- e. reglementen of besluiten der vereniging, of de vereniging op onredelijke wijze benadeelt.



2. Van een besluit tot opzegging van het lidmaatschap en van het besluit tot ontzetting uit het lidmaatschap staat de betrokkene binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving beroep open bij de Algemene ledenvergadering. Hij wordt daartoe ten spoedigste schriftelijk van het besluit met opgave van redenen in kennis gesteld door het bestuur van de vereniging. Op het beroep wordt beslist door de Algemene ledenvergadering. Gedurende de beroepstermijn en hangende het beroep is het lid geschorst. Het besluit door de Algemene ledenvergadering wordt schriftelijk aan het lid bekend gesteld door het bestuur van de vereniging.

- 3. Een lid is niet bevoegd door opzegging van zijn lidmaatschap een besluit, waarbij de verplichtingen van de leden van geldelijke aard zijn verzwaaard, te zijnen opzichte uit te sluiten.
- 4. De vereniging is in geen enkel geval verplicht verschuldigde en reeds betaalde contributie te restitueren.

Art. 11 lid 1 als volgt te wijzigen:

Het bestuur bestaat uit ten minste vijf personen die lid zijn van de vereniging. Indien het aantal bestuursleden op enig moment minder dan vijf bedraagt blijft het bestuur bevoegd, doch moet zij binnen twee maanden een Buitengewone Algemene ledenvergadering bijeenroepen om in de vacatures te voorzien.

Art. 11 lid 2. Dit artikel vervalt

Art. 11 lid 4 als volgt te wijzigen:

Bestuursleden worden benoemd voor een termijn van twee jaar. Een afgetreden bestuurslid kan direct worden herkozen. De voorzitter en secretaris treden niet gelijktijdig af.

Art. 11 lid 5 als volgt te wijzigen:

Het bestuur kiest uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester; zij vormen het dagelijks bestuur. De overige taken worden verdeeld onder de zittende bestuursleden.

Art. 11 lid 6 als volgt te wijzigen:

Leden van de vereniging kunnen zich kandidaat stellen voor een bestuursfunctie; zij moeten zich schriftelijk dan wel digitaal aanmelden bij het bestuur. Kandidaten moeten bij aanmelding zich bereid verklaren.

Art. 11 lid 7 als volgt te wijzigen:

Kandidaten voor een bestuursfunctie dienen zich ten minste twee weken vóór de Algemene ledenvergadering aan te melden bij de secretaris van de vereniging.

Art. 12 lid 1c als volgt te wijzigen:

Door het verstrijken van de benoemingsperiode en er geen herbenoeming heeft plaatsgevonden.

Art. 12 lid 1d als volgt te wijzigen:

Door beëindiging van het lidmaatschap.

Art. 12 lid 1e als volgt te wijzigen:

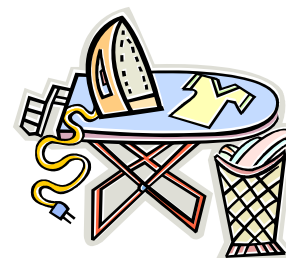
Door overlijden.

Art. 15 lid 1 als volgt te wijzigen:

Het bestuur benoemt twee leden als representanten van de vereniging als leden van de Raad van Toezicht.

Art. 16 lid 2g als volgt te wijzigen:

Het benoemen van de kascontrolecommissie voor zover van toepassing.



Voor het volledige verslag verwijst ik u naar onze website. Bent u niet in het bezit van een computer en wilt u het complete verslag alsnog ontvangen, bel dan even met ons kantoor.

ONDERHOUD WONINGEN

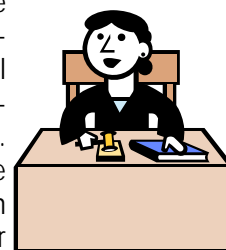
De huurder en verhuurder zorgen er gezamenlijk voor dat de woning in goede staat is en blijft. In deze tekst vindt u informatie over de verplichtingen van beide partijen. Ook kunt u lezen wat de huurder kan doen als hij vindt dat zijn verhuurder zijn onderhoudsverplichtingen niet nakomt.

De verhuurder is bovendien verplicht alle reparaties en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren, behalve die waartoe de huurder verplicht is. Aan het eind van deze tekst vindt u een tabel waarin staat wat de huurder, en wat de verhuurder dient te doen aan onderhoud, reparaties en vervanging.



welke onderhoudswerkzaamheden de verhuurder moet verrichten. De rechter kan de verhuurder een dwangsom opleggen voor het geval dat de verhuurder in gebreke blijft.

3. De huurder kan het onderhoud of de reparaties zelf (laten) verrichten op kosten van de verhuurder. Voorheen was hier toestemming van de rechter voor nodig, nu niet meer. Ter voorkoming van een eventuele huuropzegging van de verhuurder in verband met wanprestatie is het toch raadzaam de rechter om toestemming te vragen als de kosten van herstel veel meer dan noemenswaardig zijn. De huurder kan de gemaakte kosten van de verhuurder terugvorderen of met de huurprijs verrekenen. De kosten moeten wel redelijk zijn (niet onnodig hoog). Kijk voor meer informatie op www.vrom.nl/onderhoud



Wie zorgt voor welk onderhoud?

Bij een huurwoning hebben de huurder en de verhuurder allebei verplichtingen op het gebied van onderhoud. De huurder zorgt voor de kleine herstellingen en onderhoud. De verhuurder zorgt voor de overige herstellingen en onderhoud. Dit is dwingend recht. Partijen kunnen daarvan niet afwijken.



Welk onderhoud voert de huurder uit?

De huurder is verantwoordelijk voor kleine herstellingen, zoals bijvoorbeeld reparaties van binnensloten, sluitingen van ramen en de ruiten. Ook het binnenschilderwerk, het schoonhouden en ontstoppen van gootstenen, afvoeren en toiletten en het vegen van de schoorsteen (voor zover door huurder bereikbaar) behoort tot de taken van de huurder. Verderop in deze tekst staat welke reparaties voor rekening van huurder komen (lijst 'kleine herstellingen'). De huurder zorgt natuurlijk ook voor reparaties van schade waarvoor hij zelf verantwoordelijk is.



Wat zijn de verplichtingen van de verhuurder?

De verhuurder is verplicht om de woning in goede staat ter beschikking te stellen en te onderhouden.

Wat kan de huurder doen als de verhuurder zijn verplichtingen niet nakomt?

In eerste instantie gaat de huurder bij onderhoudsproblemen naar de verhuurder. Het is raadzaam om onderhoudsgebreken schriftelijk te melden. In redelijk overleg proberen de huurder en de verhuurder tot een oplossing te komen. Als die aanpak geen bevredigende resultaten oplevert, heeft de huurder verschillende mogelijkheden om de verhuurder ertoe te brengen alsnog de reparaties of het onderhoud uit te voeren.

Mogelijkheden om onderhoud af te dwingen

1. De huurder kan bij de gemeente een klacht indienen over achterstallig onderhoud. Burgemeester en Wethouders kunnen dan de verhuurder een brief sturen (de gemeentelijke aanschrijving), waarin ze hem oproepen alsnog de reparaties of onderhoudswerkzaamheden te verrichten. Doet de verhuurder dat niet, dan kan de gemeente de werkzaamheden laten verrichten. De kosten worden dan op de verhuurder verhaald. Voor meer informatie over deze aanpak kunt u terecht bij de dienst (of afdeling) Bouw- en Woningtoezicht (of Bouwen en Wonen) van de gemeente waarin de woning ligt.

2. De huurder kan een procedure bij de rechter beginnen om de verhuurder te verplichten onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. De rechter zal dan bepalen



Huurprijs bij ernstige onderhoudsgebreken



De huurder heeft twee opties om de huurprijs te verlagen als er sprake is van ernstige onderhoudsgebreken.

1. De huurder kan de Huurcommissie vragen de huur te verlagen, als de woning ernstig achterstallig onderhoud of ernstige gebreken vertoont. De huurder moet ernstige onderhoudsgebreken eerst schriftelijk melden aan zijn verhuurder. Als de verhuurder niet binnen zes weken de gebreken verhelpt, of geen afspraken met de huurder maakt over herstelwerkzaamheden, kan de huurder tot zes maanden na zijn melding bij de verhuurder een verzoekschrift indienen bij de Huurcommissie. De Huurcommissie kan de verhuurder niet dwingen om de gebreken of tekortkomingen te herstellen, maar de commissie kan wél besluiten dat de huurder (tijdelijke) huurverlaging krijgt als de Huurcommissie de onderhoudsgebreken ernstig genoeg vindt.

De huurverlaging is tijdelijk; hij gaat in op de eerste dag van de maand na de maand waarin de huurder zijn klacht bij de verhuurder heeft gemeld en geldt totdat de onderhoudsgebreken zijn verholpen.

Voor meer informatie over deze procedure en welke onderhoudsgebreken tot huurverlaging kunnen leiden: zie www.vrom.nl/huurverlaging.

2. De huurder kan zelf de betaling van de huur opschorten (uitstellen) tot de verhuurder aan zijn verplichtingen heeft voldaan. Dit kan de huurder zelfs doen, zonder tussenkomst van rechter, advocaat, Huurcommissie of gemeente. De huurder moet deze mogelijke opschorting van de huur wel eerst melden aan de verhuurder en hem een redelijke termijn geven om alsnog tot reparatie over te gaan. Let wel: uitstel is geen afstel.



Als de verhuurder de onderhoudswerkzaamheden of reparaties heeft uitgevoerd, moet de huurder alsnog, met terugwerkende kracht, de opgeschorte huur betalen.



Als de huurder van deze mogelijkheid gebruik wil maken, kan hij de verhuurder een brief sturen waarin hij zich beroept op de opschortingsbevoegdheid die geregeld is in het Burgerlijk Wetboek. Overweegt de huurder deze stap dan is het echter wel aan te raden om van tevoren advies in te winnen bij een juridisch loket (voorheen: Bureau voor Rechts-hulp), Sociaal Raadslieden of een advocaat.

Voor meer informatie:

Via www.vrom.nl vindt u ook informatie over andere huuronderwerpen. Bovendien kunnen huurders en verhuurders er belangrijke formulieren, modelbrieven en brochures downloaden.



Voor vragen over de huurverhoging, onderhoud of servicekosten kunt u ook bellen met Postbus 51 (gratis) 0800-8051 (ma. t/m vrij. van 9 tot 21 uur), of neem contact op met de Huurcommissie (0800-4887243). De Huurcommissie houdt ook inloopspreekuren. Kijk voor een inloopspreekuur bij u in de regio op www.huurcommissie.nl.

Voor juridisch advies kunt u terecht bij een juridisch loket (voorheen: Bureau voor Rechtshulp), Sociaal Raadslieden of een advocaat.

Dit voorlichtingsblad is een vrije weergave van de wettelijke voorschriften. Bij een juridisch geschil kan geen beroep worden gedaan op de inhoud van dit blad.

Lijst kleine herstellingen



A. Herstelwerkzaamheden ten laste van de huurder

- a. het witten van binnenmuren en plafonds en het schilderen van binnenhoutwerk en zonodig het behangen van de binnenmuren;

b. de voorbereidende werkzaamheden voor de onder a omschreven werkzaamheden, zoals het plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp)scheuren;

c. het vastzetten en vastschroeven van loszittende onderdelen van de woonruimte, zoals loszittende:

- trapeleuningen, deurknoppen en dremfels;
- elektrische schakelaars, wandcontactdozen en deurbellen;



d. het vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, die gemakkelijk zijn te vervangen en waarvan het vervangen geen noemenswaardige kosten met zich meebrengt, zoals:

- kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen;
- deurknoppen en sloten, hang- en sluitwerk van de deuren en ramen;
- vloer- en plafondroosters;
- sleutels van binnen- en buitensloten;
- garnituur voor douche- en toiletruimte, zoals doucheslangen, zeepbakjes en glasplaten;
- garnituur voor de w.c., zoals de w.c.-houder en de w.c.-bril;
- elektrische schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, kabeltelefoon en computeraansluitingen en vergelijkbare onderdelen van datanetwerken;



e. het gangbaar houden en regelmatig controleren van de beweegbaarheid van beweegbare onderdelen, zoals:

- scharnieren van deuren, luiken en ramen en deze zonodig oliën en smeren; sloten;
 - kranen, en deze zonodig ontkalken;
- f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming van (reparatie van) bevroren kranen;

g. het vervangen van lampen aan de buitenzijde van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en in de gemeenschappelijke (buiten)ruimten;



h. het vervangen van beschadigde ruiten en ingebouwde spiegels voor zover de vervanging geen noemenswaardige kosten met zich meebrengt;



i. het onderhouden en het vervangen van onderdelen van binnen het woonruimtegedeelte van het gehuurde gelegen en daarvan deel uitmakende technische installaties, voor zover dat geen



noemenswaardige kosten met zich meebrengt, en voor zover deze werkzaamheden onderhoudstechnisch eenvoudig zijn en geen specialistische

kennis vereisen, zoals:

- het ontluchten en bijvullen van het water van de verwarmingsinstallatie;
- het opnieuw opstarten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
- het vervangen van filters van de (mechanische) ventilatie en het schoonhouden van de roosters;

j. het aanbrengen en onderhouden van tochtwerende voorzieningen, indien noodzakelijk en voor zover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

k. het vervangen en vernieuwen van bestanddelen en onderdelen van de woonruimte welke zich



buiten het woonruimtegedeelte van het gehuurde bevinden, die gemakkelijk zijn te vervangen en waarvan het vervangen geen noemenswaardige kosten met zich meebrengt, zoals:

- onderdelen van de brievenbus;
- onderdelen van de buitenlamp;
- onderdelen van de carport;
- onderdelen van de vlaggenstokhouder;

l. het onderhoud aan tuinen, erven, opritten en erfafscheidingen, zodanig dat deze onroerende aanhorigheden een verzorgde indruk maken,

zoals:

- bij eerste bewoning van een woonruimte de tot het woonruimtegedeelte van het gehuurde behorende tuin en/of erf: de aanleg van de tuin en/of erf met uitzondering van de aanleg van opritten en toegangspaden en het aanbrengen van een eenvoudige erfafscheiding;
- het egaliseren van de tuin, 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 opschieten bomen;
- het vervangen van beplanting die is doodgegaan;
- het vervangen van kapotte planken of segmenten van houten erfafscheidingen, het rechtzetten en recht houden van houten erfafscheidingen;
- indien de erfafscheidingen zijn geleverd of gebeitst: erfafscheidingen regelmatig verven of beitsen.



Overige onderhoudswerkzaamheden

m. indien nodig het vegen van schoorstenen, afvoer- en ventilatiekanalen, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

n. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van het binnenriool tot aan het aansluitpunt vanuit het woonruimtegedeelte van het gehuurde op het gemeenteriool dan wel op het hoofdriool, voor zover deze riolering voor de huurder bereikbaar is;



o. het schoonhouden en zonodig ontstoppen van de vuilstortkamer en het schoonhouden van de vuilniscontainerruimte, voor zover deze



voorziening en ruimte voor de huurder bereikbaar zijn;

p. het schoonhouden van het woonruimtegedeelte van het gehuurde en van de gemeenschappelijke ruimten;

q. het wassen en schoonhouden van de binnen- en buitenzijde van de ruiten, kozijnen, deurposten, al het geverfde houtwerk en andere geverfde onderdelen, voorzover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

r. het bestrijden van ongedierte, voorzover aan deze werkzaamheden geen noemenswaardige kosten verbonden zijn, en voorzover de aanwezigheid van dit ongedierte geen gevolg is van de bouwkundige situatie van de woonruimte;

s. het regelmatig schoonhouden van goten en regenafvoeren, voor zover deze voor de huurder bereikbaar zijn;

t. het regelmatig verwijderen van zwerfvuil;

u. het verwijderen van graffiti, voor zover deze graffiti voor de huurder bereikbaar is en voor zover hieraan geen noemenswaardige kosten verbonden zijn;

v. het legen van zink- en beerputten en septictanks.

(Bron: Vrom)



**Hebt u uw medebewoners
al gewezen op het
lidmaatschap van onze
vereniging?**

Zo nee, doe het nu.

Het is ook in uw belang.