



Huren bij Vastestate Voorwaarden



VASTESTATE



VASTESTATE

Inhoud

Inleiding	4
Bereikbaarheid Vastestate	4
Hoofdstuk 1 Onderhoud van A tot Z	5
Wie is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de werkzaamheden en de kosten	5
Hoofdstuk 2 Praktische tips over onderhoud	11
Asbest in het kort	11
Gas- en gevelkachels	11
Eigendomssituatie	11
Eigendom van de huurder	11
Overnemen	11
Eigendom van de verhuurder	11
Elektrische apparaten	11
Schoorsteenkanalen	11
Geisers en boilers	12
Eigendomssituatie	12
Eigendom van Verhuurder	12
Eigendom van nutsbedrijf	12
Eigendom van huurder	12
Legionellavirus	12
Wat doet uw verhuurder?	12
Thuis legionella voorkomen	12
Glasbewassing	13
Hang- en sluitwerk	13
Houten kozijnen en deuren	13
Kunststof kozijnen en deuren	13
Installaties - Centrale verwarming	13
Bijvullen en waterdruk	13
Ontluchten	14
Schoonmaken convectoren en radiatoren	14
Storingen	14
Installaties - Warmte-terugwin-installatie (WTW)	14
Schilderwerk	15
Binnen	15
Schotelantennes	15
Tuin: visitekaartje van woning en buurt	15
Bomen	15
Ventilatie	16
Afzuigkap	16
Verstoppingen	16

VASTESTATE

Vloeren, systeemplafonds en systeemwanden	16
Vloerbedekking	16
Systeemwanden	16
Wintermaatregelen	16
Centrale verwarming	16
Waterleiding	17
Hoofdstuk 3 Om uw woning – Tuinonderhoud	18
Een mooie tuin siert een woning	18
Goed tuinonderhoud	18
Acceptabel tuinonderhoud	18
Twijfelachtig tuinonderhoud	18
Onacceptabel tuinonderhoud	18
Rechten en plichten tuinonderhoud	18
Algemene voorwaarden huurcontract	18
Beleid over bomen in tuinen van onze huurders	19
Algemene werkwijze	19
Bomen plaatsen en kappen	19
Hinder, overlast of schade veroorzaakt door bomen of struiken	20
Beplanting op de erfgrans	20
Omgevingsvergunning voor kappen (eerder genoemd kapvergunning)	20
Overhangende beplanting	21
Doorschietende wortels	21
Geïllustreerde voorbeelden	21
Goed en slecht onderhoud om de woning	21
Tuinattributen en objecten in de tuin	21
Erfafscheiding	22
Containers in de tuin	22
Hoofdstuk 4 Om uw woning – schotels en antennes	23
Schotelantennes: wat mag en wat mag niet	23
In sommige gevallen mag het plaatsen zonder toestemming	23
In deze gevallen is altijd toestemming vereist	23
Dit mag in elk geval niet	23
Eisen aan de bevestiging	23
Aansprakelijkheid	24
Verhuizen	24
Toezicht en handhaving	24
Informatie en advies	24
Ingangsdatum schotelantennebeleid	24

VASTESTATE

Inleiding

Deze brochure informeert u over het onderhoud van uw woning. U als huurder en Vastestate als beheerder (namens de eigenaar van de door u gehuurde woning) zijn samen verantwoordelijk voor het onderhoud van uw woning.

In deze brochure krijgt u informatie en tips over het onderhoud, de techniek en veiligheid in en om uw woning. Daarnaast staat in deze brochure beschreven of u de (onderhouds)werkzaamheden dient te verrichten of dat wij namens verhuurder dat behoren te doen.

De 4 hoofdstukken zijn:

1. Onderhoud van A tot Z
2. Om uw woning - Tuinonderhoud
3. Om uw woning - Schotelantennes
4. Praktische tips over onderhoud
(zoals onderhoudswerkzaamheden; hoe voorkomt u verstoppingen, wat moet u regelmatig controleren aan uw CV installatie, hoe bevestigt u schilderijen aan een gipsplaat)

Lees deze informatie goed door en zorg ervoor dat u deze informatie op een snelle manier weer kunt raadplegen bij een eventuele klacht, storing en/of gebrek.

Bereikbaarheid Vastestate

In geval van klachten, wensen, doorgeven van informatie, planmatige activiteiten en/of storingen (KWIPS verzoeken) kunt u contact opnemen met onze servicedesk. Onze servicedesk is op werkdagen van 07:00 tot 18:00 uur te bereiken via:

Telefoon **0900-1402**
WhatsApp **06 – 15 28 81 90** (voor het versturen van foto's met nadere tekstinformatie)
E-mail **servicedesk@vastestate.nl**

Spoedmeldingen:

Op het telefoonnummer 0900-1402 kunt u buiten kantooruren spoedmeldingen - voor reparaties die niet te de volgende werkdag kunnen wachten - melden.

VASTESTATE

Hoofdstuk 1 Onderhoud van A tot Z

Wie is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de werkzaamheden en de kosten

In onderstaande lijst staat wie verantwoordelijk is voor de werkzaamheden en de kosten bij onderhoud en veranderingen aan uw woning.

Verhuurder Kolom 'V'
Vastestate is namens de verhuurder/eigenaar van de woning verantwoordelijk voor de werkzaamheden

Huurder Kolom 'H'
U bent verantwoordelijk voor de werkzaamheden

Service-abonnement Kolom 'SA'
Indien u buiten de servicekosten ook een service-abonnement heeft, is Vastestate namens de verhuurder verantwoordelijk voor de werkzaamheden.

Let op: Reparaties veroorzaakt door uw nalatigheid, schuld of opzet komen voor uw rekening.

Let op: Als u rechtstreeks reparatie-opdrachten geeft aan derden, zijn de kosten altijd voor uw eigen rekening. Tenzij anders overeengekomen is met de eigenaar van de woning of Vastestate.

A		V	H	SA
Aanrecht	Reparaties en vervanging van bovenkasties, keukenblok en blad	✓		
	Bijstellen en smeren van scharnieren, sluitingen van deurtjes en ladegeleiders		✓	✓
Afvoeren	Reparatie aan afvoer van wastafels, douche, gootsteen, toilet etc.	✓		
	Schoonhouden van de afvoeren		✓	
	Reparaties aan afvoersifons en afvoerputten		✓	
	Ontstoppen van de afvoeren		✓	✓
Afzuigkap	Voor het plaatsen is toestemming nodig van de verhuurder		✓	
	Onderhoud van de (door de verhuurder) aangebrachte afzuigkappen	✓		
	Schoonhouden en vervanging filters		✓	
Antennes en schotels	Deze mogen slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van de verhuurder. Voor meer informatie zie hoofdstuk 4 'Om de woning – schotelantennes'		✓	
	Onderhoud en verzekering		✓	
	Aansluiting kabel-telefoon-computer en vergelijkbare onderdelen van		✓	
Asbest	Zie subhoofdstuk tips over onderhoud voor een nadere toelichting	✓		
Autobox	Hang- en sluitwerk	✓		
	Bestrating of tegelvloer	✓		
	Dakwerk	✓		
B		V	H	SA
Behang	Behang aanbrengen en verwijderen		✓	
Bel	Onderhoud bellenpaneel	✓		
	Reparatie en/of vervanging van voordeurbel		✓	✓
	Voordeurbel aangebracht door de huurder		✓	
Beplanting	Zie hoofdstuk 'De tuin: visitekaartje van woning en buurt'		✓	
	Het regelmatig snoeien van heggen, hagen en opschietende bomen		✓	
	Door huurder aangebrachte beplanting dient bij einde huurovereenkomst op verzoek van/in overleg met Vastestate verwijderd te worden.		✓	

VASTESTATE

Bestrating	Verzakking bestrating in tuin, carport en toegangspaden behorende bij de woning	✓		
	Vervangen van gebroken tegels		✓	✓
	Gering onderhoud (onkruidvrij houden e.d.) zodat het er verzorgd uitziet		✓	
	Bestrating gemeenschappelijke paden (onderhoud, ophogen en vernieuwen) behorend bij het complex	✓		
Binnenmuren	Afwerken van binnenmuren en plafonds d.m.v. sausen, behangen o.i.d. incl. bijbehorende werkzaamheden zoals plamuren, opvullen van gaatjes etc.		✓	
Boiler/geiser	Onderhoud indien eigendom verhuurder	✓		
	Onderhoud indien eigendom huurder		✓	
Brandblusmiddelen	In de woning		✓	
	In de gemeenschappelijke ruimten	✓		
Brandgangen	Zie bestrating (gemeenschappelijk)			
Brievenbus	In eigen voordeur		✓	✓
	In portieken en gemeenschappelijke ruimten	✓		
	Buiten: bijv. op een paal		✓	
C		V	H	SA
Cementdekvloer	Onderhoud	✓		
	Beschadiging door de huurder		✓	
Centrale antenne	Zie hoofdstuk 'antenne/schotels'			
Centrale verwarming	Individueel en eigendom verhuurder			
	Periodiek onderhoud	✓		
	Voorkoming en herstel van bevrozing		✓	
	Bijvullen en ontluichten		✓	
	Opnieuw opstarten van verwarmingsinstallatie na uitval (indien eenvoudig en geen specialistische kennis is vereist)		✓	
	Bij collectieve verwarming			
	Onderhoud van ketel	✓		
	Ontluichten radiatoren		✓	
Closet	Onderhoud en vernieuwing	✓		
	Closetrolhouder, wc bril/deksel		✓	✓
	Schoonhouden		✓	
D		V	H	SA
Dak	Onderhoud en vervanging van dakbedekking, dakdoorvoer, dakgoten, dakluiken en dakpannen	✓		
	Normale slijtage of ten gevolge van storm	✓		
	Schoonhouden dakgoten waar huurder bij kan komen		✓	✓
	Schoonhouden dakgoten waar huurder niet bij kan komen	✓		
Deurdranger	Reparatie/vervanging deurdrangers op toegangsdeuren in gemeenschappelijke ruimten (aangebracht door de verhuurder)	✓		
	Onderhoud en reparatie van deuropener (elektrisch)	✓		
Deuren	<i>Voor het moderniseren van binnendeuren is toestemming nodig van de verhuurder</i>			
	Herstel bij houtrot of normale slijtage (incl. schilderwerk)	✓		
	Vervanging na uitwaaien door nalatigheid huurder		✓	
	Vervanging van glas binnendeuren		✓	✓
	Onderhoud hang en sluitwerk		✓	✓

VASTESTATE

	Schilderwerk binnendeuren en binnenkant buitendeuren		✓	
	Schilderwerk buitenkant	✓		
Douche	Garnituur (slang, handdouche, ophangpen en koppelstuk, kraanleertjes)		✓	✓
E		V	H	SA
Elektra en elektriciteit	Vernieuwing van afgekeurde leidingen en groepenkast (stoppenkast)	✓		
	Onderhouden/vervangen van schakelaars en wandcontacten		✓	✓
	Uitbreiden elektra (met toestemming van de verhuurder)		✓	
Erfafscheiding	Onderhoud (bijvoorbeeld: schilderen), zorgdragen voor een nette ordentelijke uitstraling (bijvoorbeeld: rechtzetten) en kleine reparaties		✓	
	Vervanging van totale schutting.	✓		

F		V	H	SA
Floteur	Floteur in stortbak wc vervangen	✓		
G		V	H	SA
Garage behorende bij de woning	Onderhoud aan vloeren en wanden	✓		
	Onderhoud aan hang- & sluitwerk		✓	✓
Gas,- en gevelkachels	Onderhoud indien eigendom huurder		✓	
	Onderhoud indien eigendom verhuurder	✓		
Gasinstallatie	Onderhoud en vernieuwing van leidingen in de woning, voor zover deze standaard tot de woning behoren	✓		
	Onderhoud van door de huurder zelf aangebrachte leidingen en gaskranen		✓	
Geisers	Zie boiler/geiser			
Gemeenschappelijke ruimten	Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen (daar waar in de servicekosten een bedrag is opgenomen voor schoonhouden, zorgt de verhuurder voor de uitvoering)		✓	
Gevel	Onderhoud aan de buitengevel, zoals schilderen en herstel van voegwerk	✓		
Glas	Zie 'Ruiten'			
Glasbewassing	Zie 'Ramen', Ruiten' (beglazing)			
Gootsteen	Schoonhouden van gootsteen		✓	
Goten	Schilderen en herstellen na normale slijtage	✓		
	Schoonhouden dakgoten, zie 'Dak'			
H		V	H	SA
Hang- & sluitwerk	Geringe reparaties van deurkrukken, scharnieren en sloten, tochtwerende voorzieningen		✓	✓
	In de toegangsdeuren van de gemeenschappelijke ruimten	✓		
I		V	H	SA
Intercominstallatie	Reparatie	✓		
	Extra bel plaatsen en onderhouden		✓	
K		V	H	SA
Kachels	Olie,- kolen,- houtkachels, openhaarden en allesbranders zijn niet toegestaan in de woning			
Kasten (vast)	Herstel en reparatie van kasten, kastplanken en panelen als gevolg van slijtage bij normaal gebruik (let op: vaste kasten onderdeel woning)	✓		
	In andere gevallen		✓	
Keukenblok	Zie 'Aanrecht'			
Kitvoegen	Onderhoud en herstel	✓		
Kozijnen	Schilderwerk buitenkozijnen aan de buitenkant	✓		
	Houtrotherstel	✓		

VASTESTATE

	Schilderwerk van alle binnen houtwerk (kozijnen) tenzij het houtwerk nieuw is en nog niet geschilderd		✓	
	Tochtwerende voorzieningen (zie hang- & sluitwerk)			
Kranen	Onderhoud van kranen en mengkranen voor water (vervangen leertje e.d.)		✓	✓
	Vervanging van kranen als gevolg van slijtage (voor zover deze onderdeel uitmaken van de woning)	✓		
	Het treffen van voorziening ter voorkoming bevrozing		✓	
	Herstel na bevrozing		✓	
L		V	H	SA
Lekkage	Reparatie van leidingen of dak	✓		
	Herstel waterschade aan eigendommen huurder, tenzij verhuurder door nalatigheid aantoonbaar aansprakelijk mocht zijn		✓	
Leuningen	In portieken en gemeenschappelijke ruimten	✓		
	In de woning: vastzetten bij normaal gebruik		✓	✓
Lift en installatie	Onderhoud en reparatie	✓		
M		V	H	SA
Mechanische ventilatie	Zie 'Ventilatie'			
Metselwerk	Schoon- en beplantingvrij houden.		✓	
N				
Naamplaatjes	Het aanbrengen van naamplaatjes bij appartementencomplexen.	✓		
O		V	H	SA
Ongedierte bestrijding	De kosten zijn voor rekening van de huurder, tenzij de oorzaak door een bouwkundig gebrek is ontstaan		✓	
Ophoging	Egaliseren van de tuin en opbrengen van teelaarde		✓	
	Paden behorende bij de woning	✓		
	Gemeenschappelijke paden, behorende bij het complex	✓		
P		V	H	SA
Plafonds / wanden	Schilderen/sausen en herstellen na waterschade (buiten schuld van de huurder)	✓		
	Sausen en witten van plafonds en wanden in de woning		✓	
Plancet	Vervangen bij beschadiging		✓	
	Vervangen bij slijtage	✓		
R		V	H	SA
Ramen	Onderhoud binnenkant buitenkozijn, herstel uitwaaien door schuld en/of nalatigheid van de huurder		✓	
	Onderhoud buiten en herstel of vervanging bij houtrot	✓		
Regenwater afvoeren	Reparatie door verzakking of vervanging door slijtage	✓		
	Schoonhouden en ontstoppen van binnenleidingen en putten		✓	✓
	Verstoppen door schuld en/of nalatigheid huurder		✓	
Riolering	Onderhoud	✓		
	Ontstoppen		✓	✓
	Verstoppen door schuld en/of nalatigheid huurder		✓	
	Legen van zink- en beerputten en septic tanks		✓	✓
Ruiten (beglazing)	Het vervangen van gebroken ruiten binnen en buiten		✓	✓
	Bij opzet: het vervangen van gebroken ruiten binnen en buiten		✓	
	Wassen en schoonhouden van binnen,- en buitenzijde van ruiten incl. kozijnen en deurposten, geveerd houtwerk en andere geveerde onderdelen voor zover bereikbaar voor de huurder		✓	

VASTESTATE

	Wassen en schoonhouden van buitenzijde van ruiten incl. kozijnen en deurposten, geveerd houtwerk en andere geveerde onderdelen voor zover <u>niet</u> bereikbaar zijn voor de huurder.	✓		
S		V	H	SA
Schakelaars	Zie 'Elektra /elektriciteit'			
Scharnieren	Zie 'Hang- en sluitwerk'			
Schilderwerk	Binnen schilderwerk in de woning		✓	
	In gemeenschappelijke ruimten (hal, portiek)	✓		
	Aan de buitengevel/kozijnen	✓		
Schoonhouden	Portieken en trappenhuizen: zie gemeenschappelijke ruimten			
Schoorstenen	Herstel kanaal, onderhoud, voegwerk e.d.	✓		
	Vegen van de schoorsteen voor zover deze bereikbaar is voor de huurder		✓	
Schuren/schuurtjes	Bij het zelf plaatsen/bouwen van een schuurtje vraagt u vooraf toestemming aan de verhuurder			
	Onderhoud aan zelf geplaatste schuurtjes		✓	
	Onderhoud schuur/schuurtjes in eigendom verhuurder	✓		
Schuttingen	Plaatsen van schuttingen moet in overleg met de verhuurder gebeuren			
	Onderhoud en schilderwerk aan schuttingen/erfafscheiding		✓	
Sifons	Zie 'Zwanenhals'			
Sleutels	Eenmalig verstrekt bij verhuur van de woning	✓		
	Bij verlies, diefstal en beschadiging dient de huurder zelf nieuwe sloten te plaatsen		✓	
	Extra sleutels.		✓	
Sloten	Zie 'Hang- en sluitwerk'			
	Onderhoud en reparatie van sloten die toegang geven tot gemeenschappelijke ruimten	✓		
Spiegels	Vervanging door beschadiging		✓	
	Vervanging bij normale slijtage	✓		
Stopcontacten (wandcontacten)	Zie 'Elektra/elektriciteit'			
Stortbak (reservoir)	Onderhoud, reparatie en eventueel vervanging van onderdelen, zoals drijver of flottekraan	✓		
Stucwerk	Indien het stucwerk los komt van de onderliggende constructie	✓		
Stucadoorswerk	Plamuren, schuren en opvullen van gaatjes, butsen en geringe (krimp) scheuren		✓	
T		V	H	SA
Tegels	Herstel of vervanging	✓		
	Schoonhouden		✓	
Telefoonaansluiting	Zie 'Antenne / schotels'			
Terrassen	Zie 'Bestrating'			
Tochtwerende voorzieningen	Zie 'Hang- en sluitwerk'			
Trappen	Onderhoud en vernieuwing trappen, trapleuningen en hekken in gemeenschappelijke ruimten en in de woning na slijtage (bij normaal gebruik)	✓		
	Vastzetten van trapleuningen (bij normaal gebruik)		✓	✓
Tuinen	Zie ook hoofdstuk 2 Om uw woning – tuinonderhoud		✓	
	In een gemeenschappelijke tuin (niet openbaar) is onderhoud voor de huurder (daar waar in de servicekosten een bedrag is opgenomen voor tuinonderhoud zorgt de verhuurder voor de uitvoering)		✓	

VASTESTATE

	Bij een openbare gemeenschappelijke tuin	✓		
V		V	H	SA
Vensterbank	Herstel of vervanging van kromme vensterbanken (meer dan 30 mm krom)	✓		
Ventilatie	Zie ook 'Warmte terugwin-installatie' (WTW)	✓		
	Onderhoud aan ventilatiekanalen	✓		
	Schoonhouden en vegen voor zover dit voor de huurder bereikbaar is		✓	
	Onderhouden en schoonhouden van de roosters/ventielen en filters		✓	
	Vervanging van de roosters/ventielen		✓	✓
Verlichting	Vervangen van zelf aangebrachte lampen aan de buitenkant van de woning		✓	
	Vervangen van lampen aan de buitenkant van de woning	✓		
Verzekeringen	Glasherstel, afhankelijk welke locatie	✓	✓	✓
Verzekering	Inboedel en een aansprakelijkheidsverzekering		✓	
Vlizotrap	Onderhoud	✓		
	Herstel (kleine reparaties)		✓	✓
Vloeren	Voor het leggen van harde vloerbedekking (bijv. plavuizen/ parket/laminaat) moeten bijzondere (isolerende) voorzieningen worden genomen en er mag niet zonder toestemming van de verhuurder worden gelegd		✓	
	Onderhoud/beschadiging: zie 'Cementvloer'			
W		V	H	SA
Wandafwerking	Voor aanbrengen van bijzondere wandafwerking (schrootjes, granol e.d.) is toestemming nodig van de verhuurder		✓	
	Onderhoud en herstel		✓	
	Zie 'Ventilatie'			
	Onderhoud aan ventilatiekanalen		✓	
	Schoonhouden en vegen voor zover dit voor de huurder bereikbaar is		✓	
	Onderhouden en schoonhouden van de roosters/ventielen en filters		✓	
	Vervanging van de filters twee keer per jaar* *Voor het vervangen van de filters heeft Vastestate een contract met een extern bedrijf. Huurders hoeven dus geen contact op te nemen met Vastestate. Vervanging vindt automatisch en periodiek plaats.		✓	✓
Warmwatertoestel (boiler)	Zie 'Boiler/geiser'			
Wastafels	Vervanging als gevolg van slijtage	✓		
	Vervanging als gevolg van beschadiging door huurder		✓	
Waterleiding	Onderhoud en vernieuwing	✓		
	Het treffen van voorziening ter voorkoming van bevroering		✓	
	Herstel na bevroering		✓	
Wespennest	Zie 'Ongediertebestrijding'			
Z		V	H	SA
Zeepbakjes	Herstel na beschadiging of zoekraken		✓	✓
Zelf aangebrachte voorzieningen (z.a.v.)	De huurder is verplicht tot het onderhouden, het verhelpen van gebreken en het uitvoeren van herstellingen aan de verandering of toevoegingen die door de huurder zelf zijn aangebracht. De kosten zijn voor eigen rekening. Zie onze algemene voorwaarden en de brochure 'Verbouwen in uw eigen huurwoning'		✓	
Zonwering	Mag alleen met toestemming van de verhuurder worden opgehangen		✓	
	Onderhoud indien zonwering een onderdeel is van de woning/complex	✓		
Zwanenhals	Schoonhouden		✓	
	Ontstoppen		✓	✓

Hoofdstuk 2 Praktische tips over onderhoud

Asbest in het kort

Asbest is een bouw materiaal dat bestaat uit microscopisch kleine vezels. Daardoor is het materiaal sterk, slijtvast, brandwerend en bestand tegen zuur. Asbest is echter geen onschuldig materiaal. De kleine vezeltjes kunnen, als ze vrijkomen, schade veroorzaken aan de longen. Het is niet voor niets dat het sinds 1983 nauwelijks meer wordt toegepast. De verkoop, het gebruik, maar ook de bewerking door zagen, boren, schuren of slopen is sinds 1993 zelfs helemaal verboden.

Er zijn veel regels over asbest en veiligheid. Uw verhuurder wil de risico's van asbest zoveel mogelijk beperken. U kunt aanvullende informatie vinden op www.rijksoverheid.nl.

Heeft u een vermoeden van asbest in bijvoorbeeld vensterbanken, ventilatiekanalen en achter kachels aanwezig is, neemt u dan contact op met onze Servicedesk via het telefoonnummer **0900 – 1402**.

Gas- en gevelkachels

Eigendomssituatie

Een gas,- of gevelkachel is eigendom van uw verhuurder of, in sommige woningen, eigendom van de huurder. Welke situatie voor u geldt, kunt u navragen bij onze Servicedesk via het telefoonnummer **0900 – 1402**.

De eigendomssituatie bepaalt wie verantwoordelijk is voor aanschaf, aansluiting en onderhoud.

Eigendom van de huurder

In sommige woningen dient als hoofd,- of bijverwarming een gaskachel op het rookgasafvoer kanaal aangesloten te worden. De aanschaf, het aansluiten en het onderhoud van de gaskachel dient u zelf uit te (laten) voeren. Wij raden u aan een gaskachel aan te schaffen bij, te laten plaatsen en te laten onderhouden door een erkende installateur. Meer informatie hierover kunt u krijgen via onze Servicedesk via het telefoonnummer **0900 – 1402**.

Overnemen

Indien u een gaskachel overneemt van de vorige huurder dan dient men aan te tonen dat de gaskachel de laatste twee jaar is onderhouden. Vraag dus altijd naar het onderhoudsrapport op. Uw Verhuurder staat alleen overname toe indien er een onderhoudsrapport bij de gaskachel aanwezig is. Bij overname zal een driepartijen overeenkomst worden ondertekend, waarbij de nieuwe huurder onder meer verklaart dat hij de gaskachel overneemt van de vertrekkende huurder en het hieraan verbonden onderhoud van kachel en rookgasafvoer volledig voor rekening van de nieuwe huurder komt.

Eigendom van de verhuurder

In woningen waar de gas,- of gevelkachel eigendom is van de verhuurder, onderhoudt de verhuurder deze gas- of gevelkachels.

Elektrische apparaten

Elektrische apparaten en gas- en gevelkachels moeten vakkundig worden aangesloten. Neem altijd contact op met een erkend installateur. Meer informatie hierover kunt u krijgen via onze Servicedesk via het telefoonnummer **0900 – 1402**.

Schoorsteenkanalen

Wanneer u voor de hoofd,- of bijverwarming een kachel heeft die is aangesloten op een schoorsteen kanaal, dan dient u zelf te zorgen voor het (laten) vegen van de schoorsteen. Daarbij is het belangrijk om te weten of uw schoorsteen een gemetseld of aluminium kanaal heeft. In het geval van gemetselde kanalen dient u regelmatig het kanaal te (laten) vegen. Bij aluminium is dit minder vaak nodig.

VASTESTATE

Let op! Wij staan het gebruik van olie-, kolen-, houtkachels, open haarden en allesbranders niet toe in de woning.

Geisers en boilers

Eigendomssituatie

Geisers en boilers kunnen in eigendom zijn bij de verhuurder, bij een nutsbedrijf of bij u als huurder. In sommige woningen dient u als huurder zelf een geiser of boiler te huren. U kunt daarvoor zelf contact opnemen met een nutsbedrijf bij u in de buurt.

Welke situatie voor uw woning geldt, kunt u navragen bij de Servicedesk via het telefoonnummer **0900 – 1402**.

Eigendom van Verhuurder

De verhuurder hanteert gesloten geisers. In het geval dat de geiser van de verhuurder is, zal deze ook door de verhuurder onderhouden worden.

Eigendom van nutsbedrijf

In het geval de geiser of boiler van een nutsbedrijf is, dan dient het nutsbedrijf de geiser tweejaarlijks te onderhouden. Vraag het nutsbedrijf een sticker te plakken op uw geiser, waarop kan worden afgelezen wanneer het onderhoud heeft plaatsgevonden.

Eigendom van huurder

Is de geiser of gasboiler uw eigendom, dan bent u zelf verantwoordelijk voor de aanschaf, de installatie en het onderhoud. Huur hiervoor een erkend installatiebedrijf in die het onderhoud voor u doet. Meer informatie hierover kunt u krijgen via onze Servicedesk via het telefoonnummer **0900 – 1402**.

Indien u gaat verhuizen neemt de verhuurder de geiser of gasboiler niet van u over. U kunt de geiser of gasboiler wel overdragen aan de nieuwe huurder, mits u kunt aantonen dat de geiser of gasboiler de afgelopen twee jaar is onderhouden. Is dat niet het geval, dan dient u de geiser of gasboiler te verwijderen. Bij overname zal een driepartijen overeenkomst ondertekend worden, waarbij de nieuwe huurder onder meer verklaart dat hij de geiser of gasboiler overneemt van de vertrekkende huurder en het hieraan verbonden onderhoud volledig voor zijn rekening neemt.

Is een elektrische boiler uw eigendom, dan bent u zelf verantwoordelijk voor de aanschaf, de installatie en het onderhoud. Indien u gaat verhuizen neemt verhuurder de elektrische boiler niet van u over. U kunt de volgende huurder vragen of hij de elektrische boiler van u wil overnemen.

Legionellavirus

De legionellabacterie bevindt zich in grondwater, oppervlaktewater en in (leiding)water. Legionella wordt gevaarlijk voor mensen als de bacterie zich vermenigvuldigt en via druppels waternevel in de lucht komt die wij inademen. De legionellabacterie kan zich vermenigvuldigen als; de watertemperatuur tussen 25 en 55 °C ligt, het water lange tijd stil staat, in een leiding roest, kalk of een slijm laag aanwezig is. Legionella vermenigvuldigt zich optimaal bij een watertemperatuur van 37°C. Boven de 55°C gaat de bacterie dood.

Wat doet uw verhuurder?

Uw verhuurder is alert op het voorkomen van het legionellavirus. Voor elke installatie, die volgens de wetgeving valt onder legionella-beheer, hebben wij de risico's onderzocht en een plan voor het beheer opgesteld. Er is daarnaast afgesproken hoe te handelen bij noodsituaties.

Thuis legionella voorkomen

Bent u langer dan een week niet thuis geweest, laat dan het koude en warme water minstens een minuut stromen. Het beste kunt u de douchekop daarbij onderdompelen in een emmer met water. Voor nadere informatie: www.rijksoverheid.nl

VASTESTATE

Glasbewassing

Het wassen en schoonhouden van de binnen,- en buitenzijde van ruiten inclusief kozijnen en deurposten, geveerd houtwerk en andere geveerde onderdelen voor zover bereikbaar door de huurder valt onder uw verantwoordelijkheid. Het wassen en schoonhouden van binnen,- en buitenzijde van ruiten inclusief kozijnen en deurposten, geveerd houtwerk en andere geveerde onderdelen voor zover niet bereikbaar voor de huurder, zal uw verhuurder verzorgen.

Bij woningen en flats, die voorzien zijn van een isolatiegevel, is het niet toegestaan trappen tegen de gevels te plaatsen. Dit kan de isolatielaag beschadigen en daarmee wordt de isolerende werking teniet gedaan. Het herstel van een dergelijke beschadiging brengt aanzienlijke kosten met zich mee. Deze kosten zullen bij de verantwoordelijke huurder in rekening worden gebracht. Daarnaast blijven herstellingen altijd zichtbaar, waardoor grote afbreuk wordt gedaan aan het aanzien van de flats. Indien u de ruiten wast of laat wassen door derden, dient u dit van binnenuit te doen. In de meeste gevallen zijn de ramen zodanig geplaatst, dat dit ook mogelijk is.

Hang- en sluitwerk

Houten kozijnen en deuren

U kunt scharnieren in houten deuren en kozijnen tweemaal per jaar voorzien van een druppel naaimachine-olie. Zo blijven ze soepel lopen. Sloten kunt u goed onderhouden door ze eenmaal per jaar te behandelen met grafiet.

Kunststof kozijnen en deuren

Scharnieren en over elkaar schuivende delen kunt u 1 à 2 keer per jaar voorzien van een zuurvrije olie. Gebruik hiervoor nooit gewone olie of grafiet. Wanneer uw woning voorzien is van kunststofkozijnen is het volgende belangrijk. U mag niet boren of schroeven in kunststof deuren en kozijnen. Wilt u de kunststofkozijnen schoonmaken, gebruik dan een normaal huishoudsopje, waarmee u ook het glas reinigt. Gebruik nooit een schuurmiddel, schuurspons of agressief reinigingsmiddel. Gebruik geen spiritus om het glas te reinigen: de zwarte beglazingsprofielen kunnen dan afgeven, waardoor uw raam zwart wordt. Maakt u de kozijnopeningen bij de draaiende delen goed schoon in verband met waterafvoer.

Installaties - Centrale verwarming

In veel woningen is een centrale verwarmingsketel geplaatst. Uitzonderingen daarop vormen enkele eengezinswoningen en flatgebouwen, die zijn aangesloten op de stadsverwarming. Weer andere zijn aangesloten op de blokverwarming of op een warmtepomp. Woont u in zo'n woning die door een stadsverwarming, blokverwarming of warmtepomp wordt verwarmd, dan geldt alleen het hierna vermelde over het ontluchten van de radiatoren. De cv-ketel of warmtepomp wordt regelmatig door ons gereinigd en gecontroleerd. De periode tussen twee onderhoudsbeurten kan variëren van één tot twee jaar, afhankelijk van het type ketel of warmtepomp.

Bijvullen en waterdruk

Met de zorg van de huurder zal een ketel beter blijven functioneren. U moet daartoe regelmatig controleren of de waterdruk voldoende is.

U kunt het beste ruim voordat het gaat vriezen, controleren of uw verwarming bijgevuld moet worden. Dit doet u door te controleren of de waterdruk in de cv-installatie of warmtepomp goed is. De waterdruk is belangrijk. U kunt deze aflezen op de drukmeter. De drukmeter bevindt zich in de cv-ketel, of op de radiator in de douche, de keuken of bijkeuken ter plekke van het vulpunt. De zwarte wijzer van het klokje moet tussen de 1,0 en 2,0 bar staan. Staat de wijzer onder de 1,0 bar, dan moet het water worden bijgevuld. Dit doet u als volgt. U haalt eerst de stekker van de cv-installatie uit het stopcontact.

De waakvlam mag blijven branden. De thermostaat zet u op 15 graden Celsius. Als de radiator is afgekoeld en handwarm aanvoelt, sluit u de slang die bij de cv-ketel hoort aan op de kraan die het dichtst bij de vulkraan en drukmeter zit. U laat de slang vol water lopen. De lucht is er dan uit, zodat die niet in het systeem kan komen. Daarna sluit u de slang aan op de vulkraan. Gebruik voor het opendraaien van de vulkraan een passende ringsleutel (geen waterpomptang). Open langzaam de kraan en vul water bij tot de zwarte wijzer van de drukmeter bij ongeveer 1,8 bar staat. Hierna sluit u

VASTESTATE

de tap,- en vulkraan weer en verwijdt u de slang. Vergeet niet de stekker weer in het stopcontact te doen. U kunt de thermostaat weer op de gewenste temperatuur zetten.

Als u vaker dan twee keer per jaar moet bijvullen, dan moet u dit melden. Om vullen en ontluichten mogelijk te maken moeten er een vulslang en een gebruiksaanwijzing bij de installatie aanwezig zijn.

Ontluichten

Als u borrelende geluiden hoort of een enkele radiator wordt niet warm, dan zit er waarschijnlijk lucht in het verwarmingssysteem. Er moet dan ontluicht worden. U haalt de stekker van de circulatiepomp uit het stopcontact. Met een ontluichtings sleuteltje, dit zit bij de vulset die bij de cv-ketel hoort, draait u daarna de ventielen boven op de radiatoren iets open totdat er water uitkomt. Houdt er wel een doek of bakje bij, omdat er ook wat radiatorwater kan ontsnappen! Dan draait u ze weer dicht.

Na het ontluichten kan de waterdruk wel gezakt zijn. Controleer dit even en vul zo nodig bij. Na het ontluichten steekt u de stekker weer in het stopcontact.

Schoonmaken convectoren en radiatoren

Het is belangrijk dat u de convectoren en radiatoren regelmatig schoonmaakt en stofvrij maakt, zodat de warmteafgifte optimaal blijft. Dit gaat het handigste door met een stofzuiger, zowel de bovenkant als de onderkant van de convector stofvrij te maken. Bij de meeste convectoren kan het rooster aan de bovenkant eraf, zodat u er beter bij kunt. Bij radiatoren is het belangrijk tussen de radiatoren stof te zuigen.

Storingen

Controleer of:

- De stekker van de ketel in het stopcontact zit;
- Er geen stroomstoring is opgetreden;
- Er gas wordt geleverd;
- Er voldoende water in de installatie zit;
- De installatie ontluicht is;
- De ketelthermostaat voldoende hoog staat;
- De radiatorcranken zijn geopend;
- De kamerthermostaat niet op te lage temperatuur staat afgesteld.

Heeft u alle handelingen verricht en heeft u alles in orde bevonden, maar werkt de Cv-ketel toch niet, dan kunt u ons bellen via het telefoonnummer **0900-1402**.

Installaties - Warmte-terugwin-installatie (WTW)

Heeft uw woning een Warmte-terugwin-installatie dan leggen wij hieronder kort uit wat een dergelijk systeem inhoudt en hoe u er het beste mee om kunt gaan.

De WTW-unit is uitgevoerd met twee motoren. Via kanalen wordt lucht afgezogen uit de keuken, badkamer en toilet en eventueel een berging via één of meer afzuigroosters. Voordat de lucht naar buiten wordt afgevoerd gaat de vervuilde lucht eerst door een filter en een warmtewisselaar, waarin de lucht zijn warmte afstaat aan de van buiten aangevoerde verse lucht. De luchtstromen worden niet met elkaar vermengd.

Ook de verse buitenlucht wordt, voordat deze de woning wordt ingebracht, eerst gefilterd en door de warmtewisselaar gevoerd. In de warmtewisselaar neemt de toegevoerde lucht de warmte op van de afgezogen binnenlucht. Door middel van ventilatiekanalen wordt de lucht ingeblazen in slaapkamers en/of woonkamer waar zich de toevoerroosters bevinden.

De warmte-uitwisseling vindt plaats met een zeer hoog rendement. Gemiddeld wordt 90% van de afgevoerde warmte weer in de woning teruggevoerd en zorgt voor een comfortabel en gezond leefklimaat in uw woning. De hoeveelheid lucht die moet worden ingeblazen dient in balans te zijn. Dat wil zeggen dat er in principe dezelfde hoeveelheid ingeblazen en afgezogen wordt.

De hoeveelheden zijn zo gekozen dat er geen onnodige energie verspild wordt en er toch een optimaal binnenklimaat wordt bereikt. Zo zijn per vertrek de luchtafzuiging en de luchttoevoer

VASTESTATE

verschillend van grootte. De afzuig,- en toevoerroosters hebben daardoor ieder zijn eigen vaste plaats en instelling. Het is dan ook van groot belang dat u niets wijzigt aan de instelling van de roosters. Dit verstoort de goede werking van het totale ventilatiesysteem. Let op! Roosters en ventielen onderling niet omwisselen na schoonmaken. Het systeem is ontworpen om met een zo gering mogelijk warmteverlies en zo laag mogelijke stroomkosten toch goed te functioneren. Daarom heeft het systeem drie regelstanden:

Stand 1 Spaarstand: Dit is de regelstand voor tijden, bijv. bij afwezigheid of 's nachts, waarop een verminderde ventilatie toegestaan is. Door uzelf te bepalen.

Stand 2 Dagstand: Deze stand is de normale ventilatiestand overdag in een bewoond huis.

Stand 3 Kookstand: Indien u kookt, een douche neemt of wanneer er veel wordt gerookt, is dit de extra krachtige stand die de lucht snel ververscht. Zet deze stand 15 minuten voor tot 15 minuten na het koken of douchen aan.

Voor het inschakelen van de verschillende standen kunt u gebruik maken van de meestal in de keuken aangebrachte 3-standenschakelaar.

In de warmteterugwinning unit zitten filters. Deze filters voorkomen vervuiling van het ventilatiesysteem en garanderen een goede werking en zorgen voor schone lucht. U moet deze filters regelmatig controleren en reinigen (3 tot 4 maal per jaar). Let er op dat de filters op dezelfde manier weer worden teruggeplaatst als er uitgehaald. Het vervangen van de filters wordt verzorgd door Verhuurder. Voor nadere informatie kijk op: www.mijnbalansventilatie.nl.

Schilderwerk

Binnen

Voor binnen schilderwerk van houten kozijnen, ramen, deuren en panelen adviseren wij u een goed en degelijk verfproduct te gebruiken. Voor het beste resultaat moet u, voordat u begint met het schilderwerk, het te schilderen oppervlak goed schoonmaken en ontvetten. Gebruik ook altijd goede en vooral schone verfwasten.

Grote vlakken als deuren en panelen kunt u het best schilderen met een verfroller, die u in de winkel of bouwmarkt kunt aanschaffen. Sauswerk op muren en plafonds kunt u het best behandelen met het product van de bestaande ondergrond. Dus: latexverf over latexverf of veegvaste verf over veegvaste verf. U kunt veegvaste verf herkennen aan het enigszins dof uitgeslagen oppervlak. Als u er met een vinger over strijkt geeft het wit af.

Schotelantennes

Wij willen u in de gelegenheid stellen om televisie te kijken via een satelliet-schotel. Uw verhuurder vindt het belangrijk dat u duidelijk weet wat wel en niet mag bij de plaatsing van schotelantennes. De mogelijkheden voor plaatsing zijn echter niet onbeperkt. In hoofdstuk 4 'Om de woning - Schotelantennes' is te raadplegen wat wel en niet kan.

Tuin: visitekaartje van woning en buurt

Tuinen zijn het 'visitekaartje' van een straat, wijk of dorp en onze beheerders zijn daar altijd alert op als ze in hun werkgebied op pad zijn. Dit betekent dat, als u een woning van ons huurt waar een tuin bij hoort, u verantwoordelijk bent voor het onderhoud daarvan. En aan de regels voldoet van het burendrecht. In hoofdstuk 3 'Om de woning – tuinonderhoud' kunt u lezen wat wij verstaan onder een verzorgde tuin.

Bomen

Wanneer u een boom in uw tuin wilt planten, informeer dan bij het tuincentrum hoe groot de boom wordt als deze volgroeid is. Kies het liefst voor een niet al te grote boom. Let er ook op dat de boom niet voor overlast zorgt bij uw burendrecht (denk aan bijvoorbeeld schaduw). Wilt u een boom kappen die hoger is dan 3 à 4 meter, dan moet u in contact met de gemeente opnemen. Kleine bomen en heesters moet u zelf (laten) verwijderen. Voor grotere bomen vragen wij een kapvergunning bij de gemeente aan. De gemeente oordeelt of een boom ook daadwerkelijk gekapt mag worden. De kosten voor de kapvergunning en het kappen zijn veelal voor rekening van de huurder. Zie voor meer informatie hoofdstuk 3 'Om de woning – tuinonderhoud'.

VASTESTATE

Ventilatie

Om vochtproblemen te voorkomen, moet u zorgen voor een goede ventilatie in de woning. In een bewoonde woning wordt per etmaal zo'n 7 liter vocht geproduceerd.

Dit wordt veroorzaakt door mensen zelf, wassen, koken, planten en dergelijke. Als deze hoeveelheid vocht niet wordt weg geventileerd, zult u vroeg of laat last krijgen van schimmelvorming in de woning. Ventileer verstandig. Een half uur 's morgens en een half uur 's avonds is beter dan elk uur vijf minuten, want dan gaat er teveel kostbare warmte verloren. U kunt overigens zelf de vochtigheidsgraad in uw woning controleren met een hygrometer. De luchtvochtigheid moet tussen de 35% en 70% zijn.

Woningen die zijn voorzien van mechanische ventilatie worden constant geventileerd. De ventilator is vaak uitgerust met een drie-standenschakelaar. Het is niet verstandig deze ventilator helemaal uit te schakelen. De ventilatieroosters dient u regelmatig schoon te maken, omdat de ventilator stof en vetresten aantrekt, die een goede werking van het systeem kunnen verhinderen.

Afzuigkap

Houd er ook rekening mee dat u alleen een motorloze afzuigkap op het mechanische ventilatiesysteem mag aansluiten. Met name in flatgebouwen kan het verkeerde type afzuigkap problemen van stankoverlast bij de burens geven. Vraagt u in zo'n geval vooraf bij Vastestate of een dergelijke situatie voor u van toepassing is.

Verstoppingen

U kunt eventuele verstoppingen in de riolering melden via het telefoonnummer **0900-1402**.

Natuurlijk is het veel beter om verstoppingen te voorkomen. U kunt daar zelf aan meewerken door geen maandverband, tampons, kattenbakvulling, vet, etensresten en dergelijke via het toilet door te spoelen. Reinig ook regelmatig de afvoeren, zwanenhals en doucheputje. Wanneer bij het ontstoppen van uw riolering blijkt dat deze is veroorzaakt door uw nalatigheid, zult u voor de uitgevoerde werkzaamheden een factuur ontvangen.

Vloeren, systeemplafonds en systeemwanden

Vloerbedekking

Wij adviseren u plavuizen, parketvloer, laminaat, linoleum of marmoleum in alle woningen alleen aan te brengen na overleg met ons. In veel gevallen zal de vloer dampdicht gemaakt moeten worden om condens werking te voorkomen. Houdt u rekening met het plaatsen van een isolerende ondervloer. En u moet er rekening mee houden dat, als u gaat verhuizen, u het parket zelf weer moet verwijderen. De volgende bewoner kan het overnemen, maar is daartoe niet verplicht. In een flat of bovenwoning is het in het algemeen niet toegestaan parketvloer, plavuizen of andere gladde vloerbedekking te leggen, omdat loopgeluiden op deze harde ondergrond niet gedempt worden. Uw (beneden)burens zullen elke stap die u doet, kunnen horen. Indien uw woning valt onder een Vereniging van Eigenaren (VvE) moet u altijd toestemming vragen en voldoen aan het VvE-reglement.

Systeemwanden

Als uw woning systeemwanden van gipsplaten heeft, dan kunt u schilderijen en dergelijke het best ophangen door gebruik te maken van de zogenaamde paraplupluggen, die zich achter de gipsplaat vastzetten. Bevestigingspunten voor lampen aan een systeemplafond kunt u aanbrengen met behulp van speciale ophangbeugeltjes die u om de metalen draagprofielen kunt vastklemmen.

Wintermaatregelen

Alles waar water in zit, kan kapot vriezen. Een bevroren watermeter, waterleiding of bevroren cv-radiatoren zijn zaken waar u als bewoner niet echt op zit te wachten. U kunt dit in ieder geval voorkomen door tijdig maatregelen te nemen. Hieronder volgen enkele adviezen om bevroering te helpen voorkomen.

Centrale verwarming

U kunt het beste vroeg, dat wil zeggen voordat het gaat vriezen, controleren of de waterdruk in de Cv-installatie goed is. Dit voorkomt uitvallen van de installatie door onderdruk. Als u een paar dagen weggaat, is het volgende van belang:

VASTESTATE

- Schakel de elektriciteit niet uit (uw cv-installatie is namelijk ook op het elektriciteitsnet aangesloten);
- Zet de kamerthermostaat op minimaal 15 graden;
- Draai alle radiatorcransen open;
- Laat familie, buren of kennissen regelmatig een kijkje nemen of alles nog naar behoren functioneert.

Mocht u onverhoopt toch met bevrozing van leidingen e.d. te maken krijgen, belt ons dan direct. Wij zullen dan, overigens wel op uw kosten, de nodige werkzaamheden uitvoeren.

Waterleiding

Als u bij strenge vorst gewoon thuis bent, dan verspreidt de cv (mits op 15 graden of hoger gestookt) voldoende warmte om bevrozing van de waterleiding te voorkomen. U hoeft de leiding niet af te tappen. Met speciaal isolatiemateriaal kunt u bij extreme omstandigheden, bevrozing van de leidingen voorkomen. Dit materiaal is verkrijgbaar bij elke goede Doe-Het-Zelf winkel.

VASTESTATE

Hoofdstuk 3 Om uw woning – Tuinonderhoud

Een mooie tuin siert een woning

Goed onderhouden tuinen in een buurt geven deze een prettige uitstraling. Het zegt iets over de leefbaarheid in een buurt. De bewoners zorgen voor hun woonomgeving, voelen zich er verantwoordelijk voor.

Een slecht onderhouden tuin doet meteen afbreuk aan de woning. In een buurt met slecht onderhouden tuinen is de betrokkenheid van de bewoners met hun woonomgeving vaak minder en is het verantwoordelijkheidsgevoel voor de leefbaarheid in de buurt niet groot.

Goed tuinonderhoud

Goed tuinonderhoud vinden wij belangrijk. Maar wat verstaan wij onder goed tuinonderhoud? Wat vinden wij wel en niet acceptabel? Waar handhaven we op om escalaties te voorkomen?



Acceptabel tuinonderhoud

Bij tuinen die wij acceptabel vinden, spreken we van goed tuinonderhoud. Dat zijn tuinen die goed worden onderhouden en waar we als verhuurder geen bemoeienis mee hebben. Naast acceptabel tuinonderhoud hebben we ook huurders die van hun tuin echt iets moois maken, die onze woningen sieren en als voorbeeld kunnen dienen voor andere bewoners.

Twijfelachtig tuinonderhoud

Tuinen die we twijfelachtig vinden, tonen verschijnselen van slecht onderhoud, zijn rommelig en/of geven overlast aan de burens.

Bewoners die hun tuin slecht onderhouden, spreken we hierop aan. Zij kunnen van Vastestate een tuinkaart in de brievenbus verwachten. Daarmee attenderen wij hen erop dat de tuin onderhoud nodig heeft. Bewoners krijgen de kans om hun tuinonderhoud op orde te brengen. Lukt dat niet, dan gaan we met hen in gesprek. Wellicht is er een goede reden voor het niet onderhouden van de tuin en kan er samen worden gezocht naar een oplossing. Wanneer bewoners afspraken over tuinonderhoud niet nakomen, krijgen ze een tuinbrief.

Onacceptabel tuinonderhoud

Tuinen, waarbij sprake is van onacceptabel tuinonderhoud, moeten wij aanpakken.

Hierbij is de grens van acceptatie flink overschreden. Dit zijn situaties waarin het aanspreken op slecht tuinonderhoud niet tot oplossingen heeft geleid. Het kan ook zijn dat een bepaalde situatie van slecht tuinonderhoud al jaren werd gedoogd, maar dat we nu ingrijpen om verdere achteruitgang te voorkomen. In het uiterste geval door rechter of politie. Voordat we hiertoe overgaan, hebben we alle andere maatregelen genomen en mogelijkheden geprobeerd om tot goed tuinonderhoud te komen. Daaruit is gebleken dat deze niet werken. Mocht het zijn, dat er ons wordt ingegrepen, zijn de gemaakte kosten voor rekening van de huurder.



Rechten en plichten tuinonderhoud

Algemene voorwaarden huurcontract

In uw huurcontract staan de rechten en plichten over het huren van een woning van uw verhuurder. Daarin staan de verplichtingen over tuinonderhoud als volgt omschreven:

Artikel 7.3 (kan een ander artikel zijn)

Huurder zal het gehuurde gebruiken en onderhouden, zoals het een goed huurder betaamt. Hieronder wordt onder meer verstaan dat huurder:

de eventuele tot het gehuurde behorende tuin als sier- of moestuin dient te onderhouden en te gebruiken en deze niet mag gebruiken voor opslag en/of stalling van caravans, auto's, handelswaren, afval, gevaarlijke of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;

- De gemeenschappelijke ruimten schoon te houden (voor zover niet anders overeengekomen) en deze niet mag gebruiken voor opslag of stalling van tweewielers, kinderwagens, handelswaren, afval, gevaarlijke,- of milieubelastende zaken en andere zaken van welke aard dan ook;
- Gemeenschappelijke achterpaden geheel vrij dient te houden, hierop geen poorten of andere obstakels te plaatsen, eventuele overhangende heggen en dergelijke te snoeien en de

VASTESTATE

achterpaden uitsluitend als voetpad te gebruiken, tenzij een andere bestemming is overeengekomen;

- Recht van overpad zal verlenen respectievelijk zal gedogen van en naar woning en van hetzelfde bouwblok op de door verhuurder te bepalen wijze;
- Niet is toegestaan bedrijfsmatige activiteiten in (delen van) het gehuurde te ontplooiën;
- Een en ander behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk door huurder te worden ingediend. Verhuurder is, nadat huurder ter zake in gebreke is gebleven, gerechtigd zaken uit de gemeenschappelijke ruimten en achterpaden te verwijderen op kosten van huurder, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten.

Artikel 7.5

Indien tot het gehuurde een voor-, -, zij-, en/of achtertuin behoort, richt huurder de betreffende tuin in als sier-, of moestuin; deze bestemming mag niet worden gewijzigd. Het is huurder uitsluitend met voorgaande schriftelijke toestemming van verhuurder toegestaan om hoog opschietende bomen, heesters of beplantingen te plaatsen. Aan zijn toestemming kan verhuurder voorwaarden of lasten verbinden die tot doel hebben te voorkomen dat hinder, overlast of schade ontstaat ten laste van omwonenden of naastgelegen woningen dan wel aan het gehuurde zelf.

Huurder is verplicht op eerste aanzeggen van verhuurder over te gaan tot het verwijderen dan wel snoeien van bomen, heesters of beplantingen met inachtneming van de daarop betrekking hebbende (publiekrechtelijke) regels en verordeningen. Lijden derden schade door de aanwezigheid van een door huurder geplante boom, heester of andere beplanting, dan vrijwaart huurder verhuurder voor aanspraken van deze derden. Huurder is in dat geval aansprakelijk voor schade.

Artikel 7.10

Huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan verhuurder en/of omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt in of nabij het gehuurde door huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich vanwege huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Hieronder wordt onder meer verstaan:

- Iedere vorm van overlast, zoals gevaarstelling, geluidsoverlast, overlast als gevolg van bijvoorbeeld alcoholgebruik, drugsgebruik, drugshandel, prostitutie;
- Het uiten van intimidaties of bedreigingen;
- (huis)dieren die overlast veroorzaken;
- Verwaarlozing van de tuin of woonef.

Artikel 7.16

Indien het, voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van één of meer burens van een huurder, noodzakelijk is van de tuin of erf van huurder tijdelijk gebruik te maken, is huurder verplicht dit na behoorlijke kennisgeving en tegen eventuele schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor huurder gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen.

Beleid over bomen in tuinen van onze huurders

Algemene werkwijze

U bent primair verantwoordelijk voor het onderhoud van uw tuin, dus ook de bomen en heesters. Zie hiervoor algemene voorwaarden huurcontract.

Bomen plaatsen en kappen

Wilt u een boom plaatsen in de tuin, dan moet u hiervoor toestemming vragen aan uw verhuurder. Afhankelijk van het type boom en de plaats in de tuin kunnen wij al dan niet toestemming verlenen. In type bomen onderscheiden we de volgende categorieën.

VASTESTATE

Categorie	Omschrijving	Soorten
A - bomen	Kan en mag. Geschikt voor een siertuin.	'Sierbomen', zoals; sierkers, laurier, vijg, blauwe/gouden regen, lederboom, sering, rozen- boom, amandel en sierappel.
B – bomen	Kan en mag indien de plek in de tuin hiervoor geschikt is en er geen overlast of schade van de boom te verwachten valt.	'Twijfelbomen', zoals; berk, jeneverbes, els, hazelaar, wilde appel, honingboom, hemelboom, doorn en wilg.
C - bomen	Niet toegestaan. Niet planten dus!	Parkbomen, zoals; beuk, eik, kastanje, spar, populier, notenboom, linde en es

Wilt u een boom in de categorie B en C kappen in de tuin, dan moet u hiervoor toestemming vragen aan uw verhuurder. Vervolgens moet u een kapvergunning aanvragen bij de gemeente.

Er kunnen natuurlijk bijzondere omstandigheden zijn die aanleiding kunnen geven tot een daarop afgestemd specifiek besluit.

Hinder, overlast of schade veroorzaakt door bomen of struiken

Als burens aangeven dat zij hinder dan wel overlast of schade ervaren van de bomen in uw tuin of visa versa, dan zult u dat als burens in eerste instantie samen moeten oplossen. Voor het kappen van bomen gelden bovenstaande regels. Als verhuurder bij een vertrekkende huurder een boom of struik aantreft in de tuin die hinder, overlast of schade veroorzaakt, dan heeft de vertrekkende huurder de verplichting om deze boom of struik te verwijderen op eigen kosten.

Als Vastestate bij een nieuwe huurder bij aanvang van de huur een boom of struik aantreft in de tuin die hinder, overlast of schade veroorzaakt, dan ligt de verantwoordelijkheid voor het kappen of snoeien hiervan bij de verhuurder. De kosten worden dan ook door de verhuurder gedragen. De huurder dient dit dan wel binnen een termijn van een maand na aanvraag van de huur te melden.

Dit is ook de enige uitzondering op de regel dat de huurder verantwoordelijk is voor tuinonderhoud. Dat geldt zelfs voor een boom die u zelf niet hebt geplant: bij het beëindigen van de huur spreekt Vastestate (namens de eigenaar) u toch op uw verantwoordelijkheid aan. Ook al plantte een vorige huurder een boom, het huurcontract verplicht u tot onderhoud ervan: u mag dus niet stil blijven zitten tot de boom onbeheersbaar is geworden.

Beplanting op de erfgrans

Zaken die onder meer in het burensrecht worden behandeld zijn:

- Bomen en struiken op de erfgrans;
- Hinder overhangende beplanting en doorschietende wortels.

Bomen mogen niet op de erfgrans geplant worden. Hiervoor worden de eisen gebruikt uit het Burgerlijk Wetboek 5:42. Deze moeten minimaal 2 meter uit de erfgrans geplant worden.

Heesters en planten mogen op 0,50 m geplant worden. Alleen op deze afstanden is aanplanten zonder overleg met de burens mogelijk. Dichter op de erfgrans vereist overleg tussen burens/gemeente (indien openbare weg aangrenzend is). Daarnaast is de Flora en Faunawet van toepassing en de APV (Algemeen Plaatselijke Verordening) van de gemeenten. De plaatselijke verordening kan een kleinere afstand dan twee meter vanaf de erfafscheiding toestaan.

Omgevingsvergunning voor kappen (eerder genoemd kapvergunning)

Het is per gemeente afhankelijk of er een kapvergunning nodig is en moet per gemeente aangevraagd worden (conform APV en wetgeving).

Een kapvergunning is één jaar geldig, in de kapvergunning staan de voorwaarden waaraan moet worden voldaan. Er mag niet gekapt worden tijdens het broedseizoen, te weten van 15 maart t/m 15 juli.

VASTESTATE

Overhangende beplanting

Omdat het afhakken van overhangende beplanting veelal opzettelijk gebeurt en bovendien zorg en kennis vraagt, moet de buurman u eerst verzoeken dit zelf te doen en visa versa. Laat u dit na, dan kan de eigenaar over wiens erf de beplanting hangt, het overhangende zelf verwijderen en toe-eigenen en visa versa.

Doorschietende wortels

Waar het gaat om doorschietende wortels, gebeurt dit meestal onopzettelijk en verlangt bovendien geen bijzondere kennis. Een aanmaning is dan ook niet nodig. Ook hier is toe-eigening toegestaan.

Geïllustreerde voorbeelden

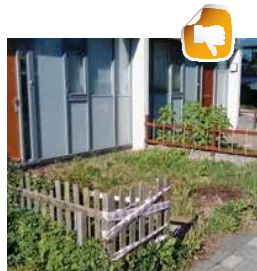
Goed en slecht onderhoud om de woning



Keurig gemaaid gras, goed onderhouden perken, gesnoeië struiken en bomen.



Bomen onder de toegestane maximale grootte. Bomen binnen de wettelijke grenzen t.o.v. van de erfafscheiding en woning.



Wildgroei, onkruid en rommelig groen.



Schade aan een woning door een boom. Boom niet in verhouding met de grootte van de tuin en/of woning.

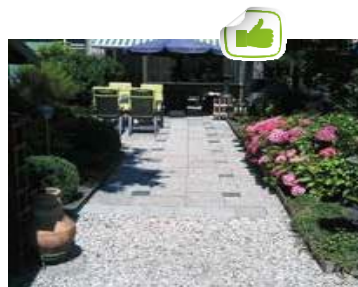
Tuinattributen en objecten in de tuin



Wanneer de tuin en attributen goed onderhouden zijn, 'heel' zijn en geen overlast bezorgen aan de burens.



Attributen in de tuin zijn slecht onderhouden, stuk en/of bezorgen overlast aan de burens. Attributen belemmeren de toegang tot de woning.



Opgeruimde tuin.



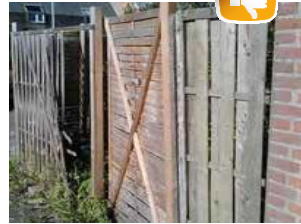
Objecten (sloopauto's, meubilair, koelkasten) in de tuin, die daar niet thuishoren.

VASTESTATE

Erfafscheiding



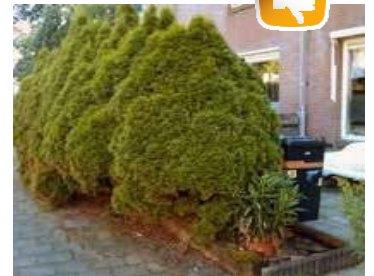
Rechte, deugdelijke schutting op de erfafscheiding die voldoet aan de toegestane hoogte.



Hek/schutting is stuk en/of schots en scheef.

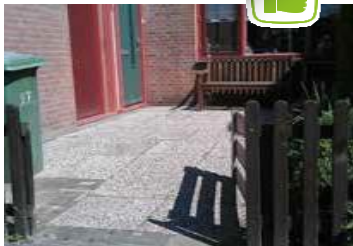


Afscheiding van de voortuin volgens de wetgeving. Heel. Niet hinderlijk voor de (woon)omgeving.



Afscheiding van de voortuin is te hoog.

Containers in de tuin



Containers op de daarvoor bestemde plekken.



Containers in de voortuin of op het gemeentelijke achterpad.

VASTESTATE

Hoofdstuk 4 Om uw woning – schotels en antennes

Schotelantennes: wat mag en wat mag niet

Uw verhuurder vindt het belangrijk dat u duidelijk weet wat wel en niet mag bij de plaatsing van schotelantennes. Namens uw verhuurder wilt Vastestate u als huurder in de gelegenheid stellen tv te kijken via een schotelantenne. De mogelijkheden voor plaatsing van schotels zijn echter niet onbeperkt.

Niemand is immers gebaat bij een wildgroei aan schotels of onveilige situaties. In de eerste plaats geldt de wet- en regelgeving voor plaatsing van schotelantennes, zoals die door de landelijke en/of gemeentelijke overheid is vastgesteld. In aanvulling daarop heeft uw verhuurder een aantal voorschriften opgesteld om wildgroei of onveilige situaties tegen te gaan. Hieronder staan de bepalingen waar u als huurder rekening mee moeten houden wanneer u een schotelantenne wilt plaatsen.

In sommige gevallen mag het plaatsen zonder toestemming

In de volgende gevallen mag u zonder toestemming van uw verhuurder een schotelantenne plaatsen:

- Als de schotel in uw achtertuin of op een tegelvoet wordt geplaatst. Deze wijze van plaatsing heeft de voorkeur. Bevestiging aan de zij-, of achtergevel van uw woning is eveneens toegestaan. U mag de bevestiging enkel bevestigen in het voegwerk. Ook is het toegestaan de schotel op het platte dak aan de achterzijde van de woning te plaatsen, mits geplaatst op een tegelvoet. U bent aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door plaatsing op het platte dak. Wij adviseren u van tevoren overleg te plegen met de verhuurder.
- Als de schotel binnen uw balkonhek wordt geplaatst; op een inpandig balkon achter de voorgevel of op een uitpandig balkon achter het balkonhek.

Bij een andere dan de hierboven omschreven plaatsing of bij twijfel is toestemming van uw verhuurder vereist. Denk er daarbij om dat de hierna vermelde beperkingen en eisen van toepassing blijven. Voldoet de schotelantenne niet aan de gestelde voorwaarden, dan moet de schotel herplaatst of verwijderd worden.

In deze gevallen is altijd toestemming vereist

Er is altijd toestemming vereist:

- Als u de schotelantenne in de voortuin, aan de voorgevel of aan de voorzijde van het dak wilt plaatsen of als uw woning geen privé-buitenruimte heeft. U zult dan toestemming van Vastestate moeten vragen, maar ook aan de gemeente in verband met de (mogelijke) omgevingsvergunning.
- Als uw woning een rijks-, provinciaal-, of gemeentelijk monument is (gemeentelijke regelgeving).
- Als uw woning tot een beschermd stads- of dorpsgezicht behoort (gemeentelijke regelgeving).
- Als uw woning tot een Vereniging van Eigenaren (VvE) behoort (VvE-bepalingen).

Voor meer informatie over regelgeving verwijzen wij u naar de website www.rijksoverheid.nl en adviseren wij u contact op te nemen met uw gemeente.

Bij een VvE kunnen afwijkende bepalingen gelden.

Dit mag in elk geval niet

Het is niet toegestaan schotels te plaatsen in een gemeenschappelijke ruimte, zoals de galerij of de hal van een gebouw. Plaatsing over de erfafscheiding met uw burens of over het balkon van uw burens is ook niet toegestaan. Ten slotte is het niet toegestaan schotelantennes te plaatsen met een doorsnede van meer dan twee meter of een hoogte van meer dan drie meter, zonder vergunning van de gemeente.

Eisen aan de bevestiging

De bevestiging van de schotel moet voldoen aan een aantal voorwaarden. Zo moet de schotel degelijk, netjes en deskundig zijn bevestigd. De veiligheid van de bevestiging is tevens van belang, uw schotel mag geen gevaar voor anderen opleveren. Daarnaast mag de bevestiging geen schade aan

VASTESTATE

de woning veroorzaken. Plaatsing op een tegelvoet of gebruik van een schotelantenneklem verdient in veel gevallen aanbeveling.

Aansprakelijkheid

Met de plaatsing moet u er rekening mee houden dat u zelf aansprakelijk bent voor schade aan de woning of letsel aan personen bij ondeugdelijke bevestiging van de schotelantenne. Een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering kan de financiële gevolgen van schade en letsel ondervangen. Wij adviseren u daarom dringend een WA-verzekering af te sluiten bij het plaatsen van een schotel, mocht u deze nog niet eerder hebben afgesloten.

Verhuizen

Als u verhuist, moet u de schotelantenne overdragen aan de volgende huurder of (laten) verwijderen en afvoeren. Eventuele schade moet u (laten) herstellen. Overdracht wordt vastgelegd op het overnameformulier.

Toezicht en handhaving

De medewerkers van uw verhuurder en/of Vastestate zien toe op naleving van dit schotelantennebeleid. Zij controleren de schotelantennes in de wijk en doen dit op verzoek van de bewoners, omwonenden of na eigen constatering. Eventuele overtredingen van (wettelijke) voorschriften melden zij bij het bevoegd gezag (bijvoorbeeld de gemeente). Als blijkt dat de schotelantenne niet volgens de (wettelijke) voorschriften of dit beleid is aangebracht, dan moet deze (eventueel op aanwijzen van Vastestate) alsnog volgens de voorschriften worden geplaatst, of worden verwijderd. Vastestate bespreekt dit met de betrokken bewoner.

Informatie en advies

Voor meer informatie over de plaatsingsmogelijkheden van schotelantennes kunt u bij een erkend installateur terecht. Ook kunt u bij vragen contact opnemen met Vastestate.

Ingangsdatum schotelantennebeleid

Dit schotelantennebeleid is van kracht sinds uw woning wordt beheerd door Vastestate. Schotelantennes die voor invoering van dit beleid conform de voorschriften van het Ministerie, gemeente en VvE zijn geplaatst, worden in beginsel gedoogd.