

Servicefonds voor huurdersonderhoud

Als u een woning huurt zijn er altijd dagelijkse werkzaamheden die u als huurder in de woning moet doen. In de algemene huurvoorwaarden behorend bij uw huurovereenkomst worden in artikel 10 lid 4 de onderhouds- en reparatiewerkzaamheden genoemd die voor rekening van de huurder zijn.

Wat houdt dit servicefonds in?

Voor enkele euro's per maand nemen wij een groot aantal dagelijkse onderhoudswerkzaamheden voor u als huurder over. Problemen zoals een lekkende kraan, een verstopte dakgoot of riolering, een huisbel die het niet doet, een loshangende scharnier of een defecte stortbak, worden dan door ons verholpen. Inbegrepen zijn zowel de kosten van materialen als het arbeidsloon. Een uitgebreide beschrijving van werkzaamheden die in het fonds zijn opgenomen, kunt u vinden in bijgevoegde lijst (pagina 2 t/m 5). De voorwaarden die gelden voor het servicefonds huurdersonderhoud vindt u achter de lijst (pagina 6 t/m 10).

Aanmelding

U kunt zich direct bij het aangaan van de huurovereenkomst aanmelden voor het servicefonds. Indien u zich niet aanmeldt bij het aangaan van de huurovereenkomst, kunt u op ieder ander moment alsnog lid worden van het servicefonds.

Opgave en uitvoering

U kunt uw reparaties op de gebruikelijke manier doorgeven: telefonisch, digitaal via Mijn Vryleve, persoonlijk op ons kantoor, via e-mail of schriftelijk.

Betaling bijdrage

De maandelijkse bijdrage voor het fonds dient vóór het begin van de maand, samen met de huur te worden betaald. Wanneer u zelf uw huur overmaakt zorgt u zelf voor tijdige aanpassing van het totale bedrag. Betaalt u de huur via een automatische incasso, dan wordt het bedrag inclusief de huur automatisch door ons afgeschreven. De deelname aan het servicefonds geldt voor een periode van ten minste 1 jaar en wordt hierna zonder bericht voor onbepaalde tijd verlengd.

Beëindiging deelname

Deelname aan het servicefonds wordt automatisch stop gezet bij het einde van de huur. U kunt tussentijds ook opzeggen. U kunt opzeggen tegen het einde van een maand. Met inachtneming van 1 maand opzegtermijn geldt de opzegging dan per de volgende van de maand.

Aanpassing fondsvoorwaarden

Als daartoe aanleiding is, zullen de fondsvoorwaarden (zoals de bijdrage of de dekking) worden bijgesteld. Het kan zijn dat u zich niet in de wijziging kunt vinden. In dat geval kunt u binnen een maand opzegtermijn schriftelijk opzeggen.

Lijst

In de hierna volgende lijst - op alfabetische volgorde - kunt u in de eerste twee kolommen zien welke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden voor rekening van Vryleve en welke voor rekening van de huurder zijn. In de derde kolom is aangegeven welke onderhoudsactiviteiten onder de dekking vallen van het servicefonds als u hieraan deelneemt.

Reparaties aan onroerende zaken die niet van Vryleve worden gehuurd c.q. geen eigendom zijn van Vryleve, zijn voor rekening van de huurder.

Onderhoud voor verhuurder en huurder

	Vryleve	Huurder	Servicefonds
Afvoer			
Repareren van afvoer van wastafels, douche, gootsteen ed.	•		
Ontstoppen van de afvoer		•	•
Balkonhekken			
Schoonhouden balkonzijde		•	
Bestrating			
Herstraten gemeenschappelijke terreinen	•		
Herstraten bestrating van (achter)paden en terrassen behorende bij de woning		•	
Bergingen en garages			
Herstel betonvloeren	•		
Onderhoud daken en buitenschilderwerk	•		
Onderhoud binnenzijde en schilderwerk binnen		•	
Brievenbus			
Repareren van brievenbus in voordeur		•	•
Repareren van brievenbus in algemene ruimte	•		
Centrale verwarming			
Bijvullen en ontluchten		•	•
Periodiek onderhoud en storingsen	•		
Radiator en thermostaatkranen	•		
Dak			
Onderhouden en vervangen van bitumen dakbedekking	•		
Onderhoud en repareren van dakpannen	•		
Schoonhouden dakgoten		•	•
Repareren dakgoten	•		
Onderhoud en repareren dakramen	•		
Deurbel			
Repareren van de deurbel		•	•
Vervangen van de deurbel	•		
Deuren			
Stormschade	•		
Herstellen of vervangen bij houtrot	•		
Vervangen en/of repareren na uitwaaien		•	
Repareren van scharnieren		•	•
Glas in deuren (voor glas in buitendeuren kunt u een glasverzekering bij Vryleve afsluiten)		•	
Onderhouden hang- en sluitwerk		•	•
Douche			
Repareren en vervangen van doucheslang, zeepbakje, douchestang, douchekop, opsteekgarnituur, planchet, spiegel		•	•
Elektra			
Leidingen en zekeringkast/groepenkast	•		
Repareren en vervangen van schakelaars, stopcontacten		•	•
Aansluitpunt vaste telefonie en televisie-aansluiting woonkamer/meterkast		•	•
Vervangen bedrading	•		
Repareren en vervangen algemene verlichting gemeenschappelijke ruimtes	•		

	Vryleve	Huurder	Servicefonds
Erf- en terrasafscheidings			
Gemetselde afscheidings aan de woning (indien eigendom van Vryleve)	•		
Windscherm (indien eigendom van Vryleve)	•		
Plaatsen en onderhouden schutting		•	
Galerij			
Schoonhouden gedeelte bij eigen woning		•	
Gladheidsbestrijding		•	
Schoonhouden galerijzijde		•	
Gasinstallatie			
Leidingen	•		
Gaskraan keuken	•		
Gasslang		•	
Hang- en sluitwerk			
Repareren of onderhouden van deurkrukken, scharnieren, sloten, uitzetjzers, raamsluitingen, tochtstrippen, voordeurhandgrepen, windhaken, espagnoletsluitingen, kastsloten (vaste kasten), vloer- en plafondroosters		•	•
Idem voor gemeenschappelijke ruimten	•		
Keuken			
Repareren van handgrepen, scharnieren en sluitingen		•	•
Ontstoppen van de afvoer		•	•
Repareren van aanrechtladegeleiders		•	•
Nieuw aanrechtblad, nieuwe keuken*	•	•	
Lampen + armaturen			
Lampen aan de buitenzijde van de woning (met uitzondering van appartementen)		•	
Lampen in de gemeenschappelijke ruimten	•		
Kozijnen en ramen			
Vervangen of repareren bij houtrot	•		
Repareren of vervangen na beschadigings (bv. bij uitwaaien)		•	
Vervangen van gebroken ruiten buiten (hiervoor kunt u een glasverzekering bij Vryleve afsluiten)		•	
Kranen			
Repareren van kranen, mengkranen, wasmachine kraan		•	•
Vervangen van kranen, mengkranen, wasmachine kraan	•		
Lekkage			
Reparatie van leidingen, daken, gevels, vloeren en plafonds	•		
Schade aan inboedel als gevolg van lekkage, indien veroorzaakt door huurder (eigen verzekering)		•	
Ongediertebestrijding			
Vlooiens, mieren, muizens, slakken, huismijt		•	
Wespennesten, boktorren, houtwormen, ratten, steenmarter, kakkerlakken	•		
Ontsmetting			
Gehele of gedeelte van de woning		•	
Plafonds			
Repareren, sausen en witten		•	
Regenpijp			
Ontstoppen en repareren regenpijp	•		
Goten schoonmaken en vrijhouden van blad e.d.		•	•

	Vryleve	Huurder	Servicefonds
Riolering			
Ontstoppen riolering en leidingen in de woning		•	•
Ontstoppen van riolering, leidingen en putten buiten de woning	•		
Onderhoud en reparatie	•		
Schilderen			
Schilderwerk aan de buitenzijde	•		
Schilderwerk in de woning		•	
Schoorsteen			
Onderhoud, voegwerk, lood e.d.	•		
Vegen van de schoorsteen		•	
Sleutels			
Sleutels worden éénmalig verstrekt bij de verhuur van de woning	•		
Bij laten maken van sleutels		•	
Toegangsdeur ontsluiten bij buitensluiting door eigen toedoen		•	
Stormschade			
	•		
Stucwerk			
Kleine reparaties, plamuren en kleine schroef-/boorgaatjes/plamuren		•	
Grote reparaties (circa > 5 cm doorsnede)	•		
Tegelwerk			
Reparaties tegelwerk als gevolg van werking materialen	•		
Reparaties tegelwerk als gevolg door toedoen huurder (boorgaten, breuk door schuld)		•	
Toilet			
Repareren van stortbak en stortbakonderdelen		•	•
Repareren van closetbril en evt. deksel en closetrolhouder		•	•
Repareren van de valpijp		•	•
Closetpot onderhouden en vervangen na beschadiging		•	
Vervangen van closetpot/stortbak*	•	•	
Trappen			
Trap en traphek	•		
Scharnieren en vlizotrap	•		
Repareren en vervangen van trapleuningen	•		
Vastzetten van leuninghouders		•	•
Tuinen			
Aanleg en onderhoud van privétuin, oprit en erfafscheiding		•	
Eerste aanleg gemeenschappelijke tuin	•		
Verwijderen onkruid tuin en achterpad		•	
Ventilatie			
Schoonhouden van ventilatieroosters, afzuig- en inblaasventielen, filters van de warmte terugwininstallatie		•	
Vervangen van ventilatieroosters, afzuig- en inblaasventielen, filters van de warmte terugwininstallatie	•		
Periodiek onderhoud en reparatie van de ventilatie	•		
Videfoon			
Onderhoud en vervangen	•		
Vloer			
Repareren cementdekvloer	•		
Repareren houten ondervloer	•		

	Vryleve	Huurder	Servicefonds
Wastafel			
Ontstoppen van de afvoer		•	•
Waterleiding			
Voorkomen van bevrozing		•	
Herstel na bevrozing/beschadiging		•	
Onderhoud en reparatie	•		

*** vervangen van een aanrechtblad, keuken, badkamer of toilet**

Wilt u een nieuw aanrechtblad, nieuwe keuken, nieuwe badkamer of toilet? Neem dan contact met ons op. Vryleve beoordeelt de technische staat. Als de technische staat slecht is, dan vervangt Vryleve op haar kosten. Is de technische staat nog prima, dan brengen wij kosten in rekening voor vernieuwing. Er zijn eventueel mogelijkheden om de werkzaamheden te laten uitvoeren tegen een huurverhoging.

Voorwaarden servicefonds huurdersonderhoud

1. Begripsbepalingen

In de navolgende artikelen zullen de volgende begripsbepalingen worden gehanteerd:

- het servicefonds huurdersonderhoud
- huurder/-ster van een woning, al dan niet met garage of parkeerplek, van Vryleve, die heeft voldaan aan het gestelde in artikel 2.
- de 'Huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden'
- het door Vryleve in rekening te brengen inschrijfgeld voor deelname aan het fonds.

2. Deelname aan het fonds

Deelnemer aan het fonds is hij/zij die schriftelijk verklaart akkoord te gaan met de voorwaarden van het fonds.

3. Hoogte van de bijdrage

De bijdrage bedraagt bij aanvang enkele euro's per maand en wordt regelmatig inflatievolgend aangepast. De geldende bijdrage is gepubliceerd op een voor iedereen toegankelijke informatiedrager (onder andere www.vryleve.nl).

4. Omvang van de dekking

De hierna genoemde zaken in of aan de van Vryleve gehuurde woning vallen onder de dekking van het fonds. Het betreft zaken die ingevolge de huurvoorwaarden en/of de wet door de deelnemer zelf onderhouden moeten worden:

- het repareren c.q. vervangen van hang- en sluitwerk
- het ontstoppen van de riolering van de woning
- het schoonmaken van dakgoten en regenpijpen
- het repareren c.q. vervangen van elektrischakelaars, wandcontactdozen en deurbellen
- het repareren c.q. vervangen van doucheslangen, douchekoppen en opsteekhaken, zeepbakjes en closetrolhouders
- het repareren c.q. vervangen van closetzittingen al of niet met deksel
- het vervangen van spiegels en planchetten
- het repareren van stortbakonderdelen
- het schoonmaken van ventilatieroosters
- reparaties aan trapleuningshouders
- het bijvullen, ontluften en aansteken van de cv-installatie

Wanneer er wordt gesproken van vervangen c.q. repareren worden daarmee bedoeld alle materiaal-, loon- en bijkomende kosten die daarmee zijn gemeoid.

5. Uitsluitingen

- Alle overige, niet in artikel 4 genoemde huurdersonderhoudswerkzaamheden.
- Zaken, waarvan reparatie c.q. vervanging noodzakelijk is als gevolg van opzet, grove schuld en/of toerekenbare nalatigheid van deelnemer, huisgenoten of derden.
- Reparaties c.q. vervanging van zaken die geen eigendom zijn van Vryleve.

6. Melding van schade of gebreken

Melding van schades aan of gebreken van onder artikel 4 genoemde zaken kan via e-mail, 'Mijn Vryleve', telefonisch, persoonlijk tijdens openingstijden of schriftelijk bij Vryleve geschieden.

7. Uitvoering

- Het vervangen of repareren van onderdelen vindt slechts plaats indien, naar het oordeel van Vryleve, dit technisch noodzakelijk is.
- Reparaties c.q. vervanging van luxe zaken (zoals een stortdouche, thermostatische mengkraan, e.d.) vindt plaats op basis van standaard kwaliteit.

8. Betaling bijdrage

Deelnemer is verplicht de bijdrage aan het fonds maandelijks te voldoen, bij vooruitbetaling, tegelijkertijd met de maandelijks verschuldigde huur.

Bij wijziging van de tenaamstelling van de huurovereenkomst ten gevolge van wijziging in de samenstelling van het huishouden kan deelname aan het fonds kosteloos worden voortgezet.

9. Schorsing deelname

Vryleve behoudt zich het recht voor bij niet-tijdige betaling van de bijdrage door de deelnemer, reparatie- of vervangingswerkzaamheden niet uit te voeren en de deelnemer te schorsen.

10. Wijziging van de bijdrage/dekking

Indien blijkt dat aanpassing van de bijdrage/dekking noodzakelijk is, wordt tot wijziging overgegaan. Vryleve zal tenminste dertig dagen vóór de ingangsdatum van de aanpassing hiervan mededeling doen in een voor iedereen toegankelijk medium (onder andere www.vryleve.nl). De Huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden wordt bij tariefswijzigingen hoger dan inflatievolgend, vooraf gehoord.

11. Fondsofbouw en verantwoording

In het fonds worden de bijdragen van de deelnemers gestort; hiervan worden de kosten betaald en wordt een redelijke reserve gevormd voor calamiteiten en onvoorziene uitgaven. Na afloop van het jaar wordt Huurdersbelangenvereniging Rijnwaarden geïnformeerd over de exploitatieresultaten van het servicefonds.

Vryleve is niet gehouden tot jaarlijkse afrekening met de individuele deelnemers.

12. Duur en deelname

1. De deelname wordt aangegaan voor een periode van 1 jaar en wordt daarna voor onbepaalde tijd voortgezet, tenzij:
 - a. deelnemer de deelname aan het fonds tegen het eind van de periode van 1 jaar bij Vryleve schriftelijk opzegt. Deze opzegging kan alleen geschieden tegen het eind van de maand. Bij deze opzegging dient een opzegtermijn van één maand voor de vervaldag in acht te worden genomen.
 - b. Vryleve de deelname aan het fonds schriftelijk opzegt met inachtneming van een opzegtermijn van één maand. Deze opzegging kan alleen plaatsvinden op grond van zwaarwichtige redenen, onder meer bestaande uit veelvuldige en/of onevenredig hoge schade.
2. Bij tariefsverhoging en/of wijziging van de dekking ten nadele van de deelnemer, staat het de deelnemer vrij de deelname te beëindigen. Opzegging van de deelname dient in dat geval uiterlijk dertig dagen na mededeling van het bericht met betrekking tot de tariefsverhoging/wijziging in de dekking, schriftelijk te geschieden.
3. Deelname aan het fonds vervalt bij het einde van de huurovereenkomst.

13. Bezwaar

In de situatie dat de deelnemer met Vryleve niet tot overeenstemming kan komen over:

1. de uitsluitingen, zoals in artikel 5 opgenomen
 2. de beslissing over de uitvoering zoals in artikel 7 opgenomen
 3. de schorsing, zoals in artikel 9 opgenomen
 4. de beëindiging van de deelname, zoals in artikel 12.1 b opgenomen,
- heeft de deelnemer de mogelijkheid hiertegen bezwaar aan te tekenen bij de Klachtencommissie. Dit bezwaar dient schriftelijk, met redenen omkleed, bij de Klachtencommissie te worden ingediend. De Klachtencommissie adviseert het bestuur binnen twee maanden na ontvangst van het bezwaar.

14. Beëindiging fonds

Vryleve kan besluiten het fonds te beëindigen. Een dergelijke maatregel wordt slechts getroffen als hieraan een zwaarwichtig belang van Vryleve ten grondslag ligt.