

Wie betaalt wat. Onderhoud bij De Teil. met boilerregeling 2011

Herzien 22-4-10 op basis van de regeling van 1-5-05 die hiermee komt te vervallen. Inclusief het loden leiding besluit van de ALV 2010.

Op 1-4-10 zijn er een aantal tekstuele verbeteringen doorgevoerd. Zo is het woord de Stichting vervangen door De Teil. Verder zijn er aan aantal nieuwe rechten en plichten toegevoegd en bestaande rechten duidelijker omschreven. De oorspronkelijke nummering van 1-5-05 is gehandhaafd. De definitieve versie van deze herziene regeling wordt vastgesteld op de ledenvergadering van april 2010.

In deze versie is ook de boilerregeling 2011 opgenomen, besproken op de ALV 2011. In de 'zelfbeheerafspraken' is vastgelegd dat bewoners bij De Teil bereid zijn zich een dag per maand in te zetten voor woning en/of zelfbeheer. Dat staat voorop. Hieronder eerst de uitgangspunten en daarna de regelingen waar je aanspraak op kunt doen. Dit is de laatste versie van 'Wie betaalt wat', die alle vorige versies vervangt!

Uitgangspunten voor onderhoud bij De Teil.

Alleen casco onderhoud.

De Teil verhuurt het huis "casco". Dus alle binnenonderhoud is voor rekening van de bewoner. De Teil repareert alleen gebreken als die schade veroorzaken aan het casco, aan de woning van de burens, of schadelijk zijn voor de volksgezondheid, of als de absolute, wettelijke minimumnormen op het gebied van 'water en wind dicht houden' niet worden gerealiseerd.

Verplicht huurdersonderhoud.

De huurder is verplicht om huurdersonderhoud, dat invloed kan hebben op de conditie van de woning of het pand, onmiddellijk uit te voeren. Verfwerk van de kozijnen aan de binnenkant van de woning moet in goede conditie zijn omdat slecht verfwerk houtrot veroorzaakt. Ruiten die gebarsten of gebroken zijn dienen onmiddellijk op kosten van de bewoner door de bewoner te worden vervangen. Huurdersonderhoud dat voor het aanzien van het blok of de woning nadelig is, moet ook onmiddellijk uitgevoerd worden. Als dit soort onderhoud niet binnen een redelijke termijn is uitgevoerd, wordt het uitgevoerd en worden alle kosten op de huurder verhaald.

Zelf werkzaamheidsverplichtingen bij onderhoud. Halve dag per maand

Alle huurders bij de Teil hebben zich bij het aangaan van het huurcontract akkoord verklaard met de verplichting om gemiddeld per maand een halve dag actief te zijn voor het zelfbeheer buiten de eigen woning. Dat kan ook inhouden: het op verzoek van de Technische Commissie zonder vergoeding opknappen van kleine klusjes in eigen huis of gemeenschappelijke opgang. Of het zonder (uur)vergoeding herstellen van plafond, stuc- of verfwerk dat beschadigd is tijdens onderhoud door de vakman. Afvoeren van afval, opruimen, stofzuigen, schoonmaken na werkzaamheden van de vakman hoort hier ook bij. De Technische Commissie streeft er naar om uitsluitend die onderdelen van een noodzakelijke reparatie die zeer specialistisch zijn, door een vakman te laten doen. Om reparaties zo goedkoop mogelijk te laten uitvoeren is het voorbereiden en afwerken bij reparaties door de vakman de verantwoordelijkheid van de huurder en valt onder de verplichting om gemiddeld een halve dag per maand actief mee te werken aan het zelfbeheer. Actief zijn voor een werkgroep of een commissie ontslaat huurders niet van de verplichting om op verzoek een deel van het onderhoud uit te voeren. Bij het bepalen van de verplichting om een deel van het onderhoud uit te voeren kijken we maximaal twee jaar terug bij de vraag of iemand een halve dag per maand heeft meegewerkt aan het zelfbeheer.

Materiaal vergoeding.

Als een bewoner wordt gevraagd in het kader van de zelfwerkzaamheidverplichting het een en ander te repareren, kan de bewoner in overleg de materiaalkosten vergoed krijgen. Wel vooraf afspreken.

Bouwafval voeren we zelf af.

Als een vakman bij ons aan het werk is en hij moet afval naar de stort brengen is hij daar enige tijd mee bezig. Natuurlijk worden deze uren aan ons door berekend. Wij vinden dat zonde van het geld, vandaar dat we bij elke klus de bewoner van het pand vragen het afval zelf af te voeren. Bovendien moet een vakman stort kosten betalen als hij zelf afval naar het grof vuil brengt. Dat zijn weer flinke bedragen die we kunnen besparen. Een particulier betaald geen kosten bij het afvoeren van grof vuil.

Voorbeelden van taakverdeling de Teil en de huurder.

Een vakman zet nieuwe tegels in douche.

De huurder voert de oude tegels af.

De huurder stofzuigt.

De huurder herstelt de kleine gaten in het plafond en verft het plafond weer.

De huurder krijgt geen vergoeding.

De loodgieter moet op zolder een lekkage verhelpen daarbij wordt een stukje van het dakbeschot weggehaald.

De huurder voert het oude dakbeschot af.

De huurder ruimt op

De huurder herstelt het dakbeschot.

De huurder verft het dakbeschot.

De huurder krijgt een materiaalvergoeding voor de aanschaf van het stukje hout.

De timmerman plaatst een nieuwe dorpel in een raamkozijn. Bij het plaatsen van de nieuwe dorpel gaat de sier wandbekleding rond het raam verloren of kapot.

De huurder voert het oude hout af.

De huurder ruimt op en stofzuigt.

De huurder herstelt het verfwerk aan de vensterbank en verft het nieuwe houtwerk aan de binnenkant volgens de voorschriften.

De huurder brengt een nieuwe afwerking rond het raam aan en krijgt daar geen vergoeding voor.

De loodgieter breekt in de gang bij de gemeenschappelijke trap een stukje muur open om een probleem met een standpijp te verhelpen.

De huurder herstelt het stukje muur en stukwerk en werkt het met de juiste kleur verf af.

De huurder krijgt geen vergoeding.

De vakman repareert iets aan het balkon, daarbij of daarvoor wordt een deel van het pleisterwerk op het balkon verwijderd.

De huurder voert het afval af.

De huurder smeert het pleisterwerk weer aan. De huurder verft het nieuwe pleisterwerk.

De huurder krijgt het materiaal voor het pleisterwerk vergoed.

In het halletje bij de deur liggen een aantal planken los.

De huurder koopt een stuk plaatmateriaal en bevestigt dit zelf op de vloer.

De huurder declareert het materiaal.

Op zolder achter een wandbetimmering lijkt een lekkage te zitten.

De huurder haalt de wandbekleding zelf weg.

De loodgieter herstelt de lekkage.

De huurder herstelt de wandbekleding en krijgt daar ook geen vergoeding voor omdat het hier gaat om een niet tot het huis behorende wandbekleding.

Huurder heeft drie linkerhanden, een hernia en hoogtevrees en heeft het veel te druk.

Iedereen die hier woont weet, dat hij/zij in een zelfbeheerproject is gaan wonen waar het uitdrukkelijk ook de bedoeling is om zelf mee te werken aan het onderhoud.

Ook deze huurder heeft dezelfde verplichtingen om mee te werken aan het onderhoud. We verwachten in zo'n geval van een huurder dat hij ZELF een van zijn vrienden inschakelt, of de buurvrouw lief aankijkt of een van de burens omkoopt met een lekkere taart of de belofte om strijk of verstel werk voor de buur te doen.

Huurder wil of kan niet meewerken.

Klussen zullen dan niet uitgevoerd worden of, als het gaat om klussen die nu noodzakelijk zijn zal de klus op kosten van de huurder uitgevoerd worden. Bij het einde van een huurcontract zullen al dit soort afwerk klussen alsnog op kosten van de huurder uitgevoerd worden en in rekening gebracht worden bij de vertrekkende bewoner.

Verplicht meewerken aan onderhoud of technische inspectie.

Het mogelijk maken van onderhoud aan de woning of aan het blok. Alle huurders van De Teil zijn verplicht om onderhoud aan het eigen huis, aan dak, riolering, het huis van de burens of aan het blok mogelijk te maken. Dat betekent dat men in redelijk overleg thuis moet zijn om de deur open te doen, een sleutel ter beschikking moet stellen aan een vakman of de sleutel aan burens of een oppas moet geven. Volgens de algemene bepalingen bij het huurcontract, die iedereen jaren geleden al tekende, moet een huurder binnen 48 uur meewerken aan onderhoud. Dit willen we niet onmiddellijk afdwingen, maar deze verplichting blijft staan. Wat De Teil zeker zal afdwingen is de verplichting om mee te werken aan onderhoud of technische inspectie, als het verzoek 7 dagen van te voren schriftelijk of persoonlijk aan de bewoner kenbaar gemaakt is. De verhuurder en de vakman bepalen op welk tijdstip en dag toegang tot de woning noodzakelijk is. Bij het niet in redelijkheid meewerken aan deze verplichting kunnen de kosten (b.v. extra voorrijkosten voor een vakman, de huur van hoogwerkers of stellingbouw) in rekening worden gebracht aan de huurder. Bij het niet nakomen van een afspraak of het niet reageren op een verzoek om een afspraak kan bovendien een boete van 100 euro per keer in rekening gebracht worden. Indien nodig zal De Teil onderhoud afdwingen via de rechter en alle meerkosten zoals aan advocaat, deurwaarder enz. verhalen op de huurder.

Wie betaalt wat, waar heb je recht op?

1. Maximale vergoeding van de kosten. Huismerk en geen A-merk

Overall waar er in deze regeling sprake is van vergoeding van onkosten of materiaal moeten altijd de originele bonnen ingeleverd worden en de vergoeding van artikelen is nooit hoger als de prijs van het goedkoopste artikel (huismerk) dat door de Bouwmaat geleverd wordt. Dit is altijd van toepassing, ook als het niet in elk gesprek en in elk briefje vermeld is. Waar er in deze regeling bedragen genoemd worden kunnen die jaarlijks verhoogd worden met het zelfde percentage als de huren verhoogd worden,.

2. Doel van de regeling

Onderstaande regeling is bedoeld om bewoners van De Teil, die aanpassingen/verbeteringen (laten) maken in hun eigen woning, financieel aan te moedigen. Tevens geeft de regeling aan waar een bewoner recht op heeft in geval van gebreken aan de woning.

3. Een verbouwing moet altijd vooraf *schriftelijk of per mail*, aangevraagd worden.

Je mag pas na schriftelijke toestemming van de Technische Commissie beginnen met verbouwen. (*een gesprekje op de trap met een lid dit het een leuk idee vond is dus geen toestemming.*)

Er mogen geen wanden, vaste kasten, installaties, deuren enz. enz. verwijderd of vervangen of verlegd worden zonder schriftelijke toestemming. Het vragen van toestemming vooraf is ook wettelijk verplicht.

4. Mutatieonderhoud en woningoplevering bij start van een huurcontract.

De woning wordt bij aanvang van het huurcontract aanvaard in de staat zoals de woning is. Bij aanvang van de huur wordt in overleg met de Technische Commissie bepaald welke voorzieningen of reparaties (eenmalig) op kosten van de Teil zullen gebeuren. Er zijn grote verschillen in de woningen van De Teil. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan voorzieningen in andere woningen.

5. Vergoedingen

Elke aanspraak op vergoeding (materiaal & of arbeid) wordt van te voren besproken in de Technische Commissie, die bepaalt wat en hoeveel er vergoed wordt. Het is dus niet zo dat een bewoner automatisch recht heeft op vergoeding. Per regeling wordt per geval door de TC bekeken of ook in dit geval een vergoeding wenselijk en doelmatig is.

Wanneer afgesproken is dat een bewoner in aanmerking komt voor een materiaal- of onkostenvergoeding, dan wordt de vergoeding pas uitbetaald na het afronden van de klus en na inspectie door- en goedkeuring van de Technische Commissie. Daarbij levert de bewoner een ingevuld onkostenformulier met bijgevoegde originele bonnen in bij de Technische Commissie.

Als De Teil heeft meebetaald aan een woningverbetering, dient deze bij een eventuele verhuizing in de woning achter te blijven.

6. Regels en uitgangspunten

Naast eenduidige regels over onderdelen van de woning vind je ook een aantal algemene principes van waaruit wij werken. Als niet duidelijk is of een huurder ergens recht op heeft, dan probeert de Technische Commissie een antwoord te geven vanuit de vastgelegde principes.

7. Zelfwerkzaamheid

In de gevallen waar de bewoner werkzaamheden zelf uitvoert, dient het uiteindelijke resultaat gekeurd te worden voordat de vergoeding uitbetaald wordt. De Technische Commissie kan besluiten een vakman in te schakelen om de verbetering te keuren. De vakman beoordeelt of het resultaat veilig is, en de levensduur van de woning niet nodeloos reduceert. Bij grotere verbouwingen is het een voorwaarde dat er halverwege ook nog eens door de vakman gekeurd wordt. Waar gesproken wordt over 'zelf doen', wordt bedoeld: écht zelf doen, of zelf laten doen door een buurman, vriend/vriendin, familielid, bekende of door de bewoner ingehuurde klusjesman. Deze regeling geldt voor zittende- en nieuwe bewoners.

8. Aanvullingen op de regeling:

Nieuwe principes en rechten worden altijd vooraf voorgelegd aan het bestuur. Bewoners, kunnen gemotiveerd schriftelijk een verzoek indienen gebaseerd op een van de principes. Als Bestuur en Technische commissie het eens zijn worden nieuw rechten of plichten voorgelegd aan de leden door middel van een bekendmaking waar bezwaar tegen mogelijk is. Als blijkt dat regelingen niet goed werken, of veel andere nadelen hebben, kan het zijn dat ze ook weer ingetrokken worden. Alleen de laatste versie van de regeling wie betaald wat is van toepassing.

Er worden vier vormen van onderhoud / woningverbetering onderscheiden:

A * Maatregelen die behoren tot het minimumpakket van de woning.

Bijvoorbeeld:

- Tweede stookkanaal (als daar recht op is.),

- Repareren kapotte rioolaansluiting enz enz.

Principe: Kosten van installatie (uren+materiaal) worden door de Teil vergoed. Eventuele gevolgen voor de woning (behang, stucwerk etc.) zijn voor rekening van de bewoner.

Bijzonderheden: Als de bewoner de werkzaamheden zelf wil uitvoeren, wordt er een passende compensatie bedacht.

- 9. Tweede stookkanaal.** Als daar recht op is. Dit is het geval als het gaat om een benedenwoning die geen kleine beurt (dubbelglas) heeft gehad. In dat geval zijn zowel de kosten van het rookkanaal als de aanleg van de gasleiding voor rekening van de De Teil. Een tweede gas-aansluiting voor een kachel in alle ander woonverdiepingen valt onder regeling B
 - 10. Keuken-douche-geiseraansluiting.** Alle woningen hebben recht op de simpelste en goedkoopst denkbare keuken geiseraansluiting. Deze kosten gemaakt door een vakman, worden volledig door de De Teil betaald. Meerkosten i.v.m. een badgeiser aansluiting of een andere plaats voor de geiser zijn voor rekening van de bewoner en kunnen indien gewenst onder regeling D-b vallen.
 - 11. Low-budget douche.** Alle woningen hebben recht op een sobere low-budget douche die niet lekt, voorzien van een functionerende ontluchting. De installatie- of reparatiekosten zijn voor rekening van de De Teil. Tegels vallen onder regeling C. Indien de bewoner een grotere douche wil of op een andere plaats, of een wastafel wil, dan valt dit onder regeling D.
 - 12. Elektra.** De basis elektravoorziening is voor rekening van De Teil . In een woning horen twee groepen. indien de bewoner meer wil dan het minimum, valt dit onder regeling D. Onderhoud van schakelaars en stopcontacten en het vervangen daar van is de verantwoording van de huurder, zo staat het ook in de huurwet en het huurcontract.
- 13. B* Maatregelen die niet tot het minimumpakket behoren, maar eigenlijk wel gewenst zijn. Alleen materiaal vergoeding, geen uren vergoeding, geen huurverhoging.**

Bijvoorbeeld:

- Een materiaalvergoeding voor het recht leggen van een zeer scheve vloer.
- Een materiaalvergoeding voor het vervangen van een verlaagd systeemplafond door een gipsplafond. (zie uitwerking onder regeling 40)
- Een vergoeding voor de materiaal kosten van een tweede gasaansluiting indien er een functionerend rookkanaal is op de woonverdieping.
- Andere vergelijkbare vergoedingen.

Principe: ·Alle materiaalkosten worden 100% vergoed door de Teil. Geen vergoeding voor uren. M.i.v. 2010 :i.v.m. de veiligheid wordt er nooit meer toestemming gegeven voor het zelf uitvoeren van werkzaamheden aan het huis verbonden gas- en elektraleidingen, geiser en kachel afvoeren. Dit soort werkzaamheden, aan gasleidingen, worden in opdracht van de Teil uitgevoerd door een vakman. De kosten van arbeidsloon vallen onder van regeling 15 D-b

14.C* Kleine maatregelen die de woning verbeteren maar niet tot huurverhoging leiden. We delen de kosten.

Bijvoorbeeld:

- Vervangen en plaatsen van een niet optimaal functionerende of versleten WC-pot
- Het vervangen van matig tegelwerk.
- Het opnieuw stucen van een plafond indien het niet meer te repareren is. (zie regeling 41)
- Ander maatregelen met een vergelijkbaar principe.

Principe.

De Teil repareert alleen gebroken tegels, als er lekkage door veroorzaakt wordt en de breuk niet door de bewoner veroorzaakt is.

Als de bewoners het hele wandje, boven de douche bak, helemaal opnieuw betegeld willen hebben, verwijderd de bewoner zelf de oude tegels en de klusjesman brengt de tegels aan. (maximaal 80 cm x80 x80 hoogte 1.80) De bewoner betaald. 25 % van de materiaalkosten. De Teil betaald de uitvoering om lekkages te voorkomen. Alle andere tegelwerk is 100% eigen rekening. (of regeling 15 D)

Van de wc pot is het glazuur zo aangetast of gecraceleerd dat de pot niet meer goed schoon te maken is. De Teil laat de nieuwe pot plaatsen om er voor te zorgen dat er geen lekkage gaat ontstaan.

Eigen bijdrage.

- Vervangen WC-pot: Per WC pot is er een eigen bijdrage van € 10,-.
- Vervangen van alle tegels rond de douchebak,. Bewoner betaald 25% van de materiaal kosten.

Nieuwe tegels in de keuken of douche. Als de bestaande tegels slecht zijn of ontbreken kan er een bijdrage aangevraagd worden als men zelf het tegelwerk vervangt.

Betegelen keuken:	Bewoner krijgt 3 m2 (tegels) á ... vergoed
Betegelen douche	Bewoner krijgt 5 m2 (tegels) á ... vergoed
Betegelen WC:	Bewoner krijgt geen vergoeding voor tegelwerk

De normvergoeding voor tegels is de huismerk tegel van de bouwmaat. Alleen de tegel komt in aanmerking voor vergoeding, lijm, kit en tegelvoeg niet.

- Als een stuc plafond niet meer op de gewone manier door een goede doe het zelve te repareren is kan de Teil het plafond opnieuw laten stucen. De bewoner en de Teil delen de kosten. Zie regeling 41.

15.D Grotere maatregelen die de woning verbeteren en die de woning voor een hoger bedrag verhuurbaar maken, maar niet noodzakelijk zijn.

Regeling 15 D is m.i.v. 2010 gesplitst in 15 D-a en 15D-b en 15D-c

Bijvoorbeeld:

- Waterleiding doortrekken naar de zolderverdieping.

- Een wasmachine of wastafel afvoer op zolder of in de kelder aanleggen .
- Een gaskachel aansluiten op zolder als er een rookkanaal is.
- Een gaskachel aansluiting in een souterrain als er een rookkanaal is.
- De extra kosten van een grotere badkamer als voorzien in de badkamer regeling.
- Een wastafel aanbrengen en aansluiten op een zolder slaapkamer souterrain of badkamer.
- Het (door een vakman laten) aanleggen van een extra gasleiding naar een tweede kachel op de woonverdieping naar een bestaand rookgas kanaal.
- Het aanbrengen van extra tegelwerk in badkamer of keuken.
- Eenmalig is er een test uitgevoerd met een zwevende vloer isolatie in regeling D. de gekozen methode voldeed niet. Ander proeven kunnen aangevraagd worden.
- Ander vergelijkbare verbeteringen .

Met ingang van 2010 is deze regeling gesplitst. Er zijn twee soorten vergoedingen voor woningverbeteringen.

15 D-a Een woningverbetering DIE DOOR DE BEWONER ZELF UITGEVOERD WORDT.

Met ingang van April 2010 maken we hier onderscheid in. Als er overeenstemming is over het nut van de verbetering en over de kosten kan een bewoner die een woningverbetering zelf uitgevoerd heeft al zijn materiaalkosten vergoed krijgen. **Het totale afgesproken bedrag wordt in tien jaar terug betaald in een renteloze aflossingsregeling die buiten de officiële huur valt en na tien jaar stopt de aflossing.**

15D-b Een woningverbetering DIE DOOR EEN VAKMAN UITGEVOERD WORDT.

Als een verbetering, aan gas (water) en electra uitgevoerd wordt door een vakman wordt de huur met onmiddellijk ingang verhoogd met een **normale huurverhoging die bestaat uit 1-120 deel van de aanneemsom. De Teil zoekt een vakman die de werkzaamheden uitvoert.** Motivatie. Als de bewoner de verbetering eigenhandig uitvoert bespaard dit aanzienlijke bedragen. Deze zelfwerkzaamheid belonen we door een gunstigere regeling.

Vanaf nu geven we in verband met de veiligheid i.p. nooit meer toestemming aan bewoners om eigenhandig werkzaamheden aan gasleiding en geiser afvoeren uit te voeren. Gewenste verbeteringen van de gasleidingen of geiserafvoer kunnen aangevraagd worden bij de Teil. De Teil bepaald welke vakman de verbetering uitvoert. Als er in de oude regeling een recht was op materiaal vergoeding dan splitsen we de rekening van de vakman. Het uurloon betaald de bewoner middels een huurverhoging in 120 delen. (15 D b) Het materiaal kan door de Teil betaald worden.

15D-c Woningverbeteringen met toestemming, grote maatregelen die een woning verbeteren en die de woning in de toekomst voor een hoger bedrag verhuurbaar maken. De bewoner krijgt toestemming en vraag nu geen vergoeding.

Bijvoorbeeld: Het opknappen van een kelder of zolder of het aanbrengen van een nieuw badkamer.

Principe: Bewoner betaalt de kosten, en krijgt de garantie dat de aanpassing bij verhuizing niet ongedaan gemaakt hoeft te worden. De bewoner kan recht hebben op een vergoeding (van een deel van de kosten) bij het verlaten van de woning.

Deze verbetering wordt dan overgenomen door De Teil en doorberekend in de huur van de opvolger. Deze regeling is geen recht. Per geval wordt bekeken of het een verbetering van de woning is, die ook volgens de technische commissie wenselijk is. De overnamevergoeding door De Teil wordt bepaald door de maximaal te berekenen huurverhoging.

Rekenvoorbeeld:

Bewoner voert verbouwing uit voor € 1000,- (materiaalkosten). Besloten wordt dat de aanpassing niet meer dan € 6.50 huurverhoging mag opleveren. Afgeschreven over 10 jaar (deze termijn mag nooit langer zijn dan de bestaansduur van het project.) Soms is de afschrijving 5 jaar soms 7.5 jaar. Dit is afhankelijk van de duurzaamheid de verwachte levensduur van de investering en de handhavingstermijn van het blok.

$10 \times 12 \times 6,50 = \pm \text{€ } 780,-$ (Dit bedrag mag nooit hoger zijn dan de feitelijke materiaalkosten).

Er zijn nu twee mogelijkheden:

- De bewoner krijgt onmiddellijk na de verbouwing de € 780 materiaalkostenvergoeding van de Teil en betaalt dus € 220,- zelf. Onmiddellijk na de woningverbetering gaat de huurverhoging van € 6,50 per maand in.
- De bewoner betaalt alles in eerste instantie zelf en krijgt geen huurverhoging. Als hij zij na anderhalf jaar (18 maanden) in de verbeterde woning gewoond te hebben besluit te verhuizen krijgt hij van De Teil een overnamebedrag voor de materiaalkosten minus het eigen gebruik, dus € 780 (maximale vergoeding) minus $18 \times 6,50 = \text{€ } 117$. Dat is € 663. Na de verhuizing wordt de woning verhuurd met huurverhoging.

De investering is afgelost.

Stel: je hebt zelf zonder dat dit echt noodzakelijk was, een nieuwe badkamer op een andere plek gemaakt en je hebt, zie rekenvoorbeeld hierboven, daarvoor van De Teil € 780 ontvangen. Je betaalt 10 jaar lang de huurverhoging van € 6.50 per maand. Na 10 jaar heb je het hele bedrag, zonder rente aan De Teil terug betaald. In jaar 11 kan je zelf vragen om de huur te verlagen met € 6.50 euro per maand.

De Teil heeft in dit geval verlies geleden omdat ze je de rente schenkt.

Als je vertrekt voor dat de investering is afbetaald, vraagt De Teil aan de nieuwe huurder een nieuwe huur waarin die € 6.50 is opgenomen en die wordt nooit meer verlaagd met die € 6.50, ook niet na verloop van de zelfde 10 jaar. Hiermee compenseren we de rente die we in het eerste geval mis lopen en stimuleren we zelfwerkzaamheid en verbeteringen aan de huizen. (in het geval van de badkamer kan je nog meer rechten hebben zie verder in deze regeling 16).

De procedure.

Als de bewoners in aanmerking willen komen voor bovenstaande regeling moet er voor de start van de werkzaamheden een schriftelijke aanvraag (of per mail) ingediend worden bij de Technische Commissie. Die bepaalt:

- Hoeveel de aanvrager vergoedt krijgt.

- Of, en wanneer er een vakman moet komen kijken.
- Eventuele aanvullende eisen om de verbouwing tot een goed eind te laten komen.

In geval de Technische Commissie en de bewoner er niet samen uitkomen, wordt de aanvraag in het bestuur van de Vereniging besproken. En een bewoner heeft het recht de bezwaarprocedure te starten als hij/zij het niet eens is met een beslissing van de Technische Commissie.

- Als een huurder een verbouwing in zijn huis gedaan heeft en pas achteraf aan de Technische Commissie om een vergoeding of bijdrage vraagt, heeft men daar geen recht op. De Technische Commissie kan, in uitzonderlijke omstandigheden, in overleg met het bestuur, hier van af wijken.
- Als een huurder ingrijpende verbouwingen gerealiseerd heeft en vertrekt voor dat deze verbouwing redelijkerwijs af geschreven is, kan de huurder aan de Technische Commissie vragen om het restant van de waarde van de verbetering over te nemen en dit bedrag door te berekenen in de huur bij de nieuwe huurder. Dit is geen recht maar een gunst en zal van geval tot geval beoordeeld worden. Gekeken wordt naar de bij ons maximaal redelijke huur voor het huis en niet naar de investering. Gekeken wordt naar de investering van de vertrekkende en de 'besparing' die De Teil heeft door de investering van de vertrekkende. (voorbeeld, er was geen douche, de vertrekkende heeft zelf een douche aangelegd en daar geen vergoeding voor ontvangen).

Randvoorwaarden.

- Huurstijging. Het is de bedoeling de woningen goedkoop te houden. Huurstijgingen als gevolg van verbouwingen mogen dus hooguit enkele vijftjes bedragen, het geen het maximaal (vergoede) bedrag bij aanpassingen limiteert tot enkele duizenden euro's.
- Passendheid binnen het project: Is het soort verbouwing een verbouwing die past binnen de doelstellingen van het project. Het moet een nuttige verbetering voor het huis zijn.
- De De Teil is niet aansprakelijk voor schade die door bewoners, tijdens of door verbouwen aan de eigen woning, de woning van de burens of het casco aangebracht wordt. Alle bewoners die in aanmerking willen komen voor een vergoeding moeten verzekerd zijn, WA als het gaat om de burens en een uitgebreide inboedelverzekering die ook de meeste schade aan de eigen woning vergoedt.

16. "Doucheregeling", afhankelijk van de staat van de douche: vergoeding E of F of G

16 E De bestaande douche ontbreekt of is slooprijp.

***We betalen € 900,- bij een douche in een bovenwoning die helemaal fout is en helemaal voor 100% nieuw moet.

Dit is een keer toegepast bij de woning aan de Teilingerstraat 31 A 3 of;

***We betalen € 800,- bij een douche in een benedenwoning of kelder die helemaal opnieuw opgezet moet worden.

Dit is aangeboden voor de woning aan de Teilingerstraat 33A 1

Uitvoering:

Zelf doen: De bewoner kan er voor kiezen om de badkamer zelf aan te leggen. Halverwege komt onze loodgieter het werk keuren. De genoemde bedragen worden dan in twee delen betaald: halverwege het eerste deel. En als het helemaal klaar is het tweede deel. Voor deze vergoeding hoeven geen bonnen ingeleverd te worden. Ook als de investering hoger is de vergoeding 900 euro. De meerkosten kunnen via regeling D vergoed worden.

Low budget door de vakman aangelegd op kosten van De Teil.

Een loodgieter maakt een minimum douche voorziening, op de makkelijkste plek. Geen tegels en geen wastafel.

16 F De bestaande douche vertoont gebreken.

De tegels zitten los, het voegwerk is slecht. Een klusjesman repareert die ene voeg of tegel, die stuk is. Als de bewoner alle slechte tegels wil vervangen kan deze als het nodig is zelf de oude tegels weghalen en de wanden glad maken waarna de douche op kosten van De Teil opnieuw kan worden betegeld. De bewoner betaald 25 % van de materiaalkosten

Er is lekkage:

Als de lekkage veroorzaakt wordt door een gestorte douchevloer wordt er een bak geplaatst door de loodgieter.

Slechte tegels in combinatie met lekkage van de afvoer en of vloer:

De loodgieter plaatst een bak en er komen volkern platen rond de douche. (low budget oplossing) Of de bewoner ontvangt een vergoeding om het zelf op te lossen. Maximale vergoeding € 500.

16 G De bestaande douche functioneert maar de bewoner wil een mooiere, meer comfortabele badkamer al dan niet op een andere plek.

We betalen € 250,- (subsidie) als er een nieuwe mooiere en technisch betere douche op eigen verzoek aangelegd wordt.

De rest van de investering kan deels door een huurverhoging (regeling D) betaald worden in de vorm van een huurverhoging.

17. Badkamer of douchevloer.

In geen van de woningen garanderen we een waterdichte douche of badkamer vloer. Soms zijn er tegels, soms moet je zelf zeil leggen. De bewoner is verplicht om een zeer deugdelijk douche gordijn te gebruiken om te voorkomen dat er water op de vloer komt en blijft staan. Alle schade aan het pand of bij de benedenburen die ontstaat door water op de vloer, kan verhaald worden.

Bij het veroorzaken van lekkage is de veroorzaker verplicht het plafond beneden te herstellen en de huurder wordt verplicht een douche deur te plaatsen.

18. Douche scherm of deur.

Een bewoner kan een douche scherm of deur aanleggen. Een scherm of deur kan betaald worden door middel van een huurverhoging. In 5 jaar betaal je de investering terug.

Voor eigen rekening:

Het principe is dat we alleen iets repareren als het schadelijk is voor het casco, voor de burens, of voor de volksgezondheid.

Hieronder vind je principes en voorbeelden uit de praktijk van de Technische Commissie:

19. Kelders en zolders:

Kelders en zolders zijn geen woonverdiepingen.

Opgelet: Onze kelders zijn geen waterdichte zwembaden of boten. Dus als het grondwater veel te hoog staat door fouten van de gemeente, door een slecht functionerend straatriool of door een te hoog singelpeil dan is een kelder dus niet meer waterdicht. Op het gebied van vocht-, tocht-, ventilatie- en verwarming en comfort kunnen aan een kelder/zolder niet meer eisen gesteld worden dan aan een berging. Wil een bewoner meer, dan is dit voor eigen rekening, of er kan gekeken worden of het een en ander onder regeling D kan vallen, maar het blijft een souterrain of kelder verdieping.

20. Zolders en souterrains of kelders waarin gewoond wordt:

.Als bij aanvang van een nieuw huurcontract een zolder kelder of souterrain in gebruik is als woon of slaap verdieping, kunnen daar geen rechten aan ontleend worden. Voor ons blijft een zolder of een kelder of souterrain een berging en krijgt niet meer onderhoud dan bij een berging hoort.

21. Souterrains: dubbele benedenwoningen.

(Agniesestraat 8b, 6a ,2a, Teilingerstraat 25a, 27b) Op het gebied van vocht en ventilatie kunnen niet dezelfde eisen gesteld worden als aan bovenverdiepingen. Een souterrain is geen slaapkamer. Er zullen geen extra voorzieningen voor ventilatie getroffen worden en (lichte) vochtklachten horen bij de aard van een souterrain. Alleen met voldoende stoken en ventileren is dit deels op te lossen.

Reparaties aan delen van de woning die niet oorspronkelijk zijn:

Principe: De Teil is niet verplicht deze voorziening te repareren. Ten alle tijden kan De Teil kiezen voor de goedkoopste oplossing, d.w.z. er kan gekozen worden voor het verwijderen in plaats van repareren. Het gaat hier dus ook om voorzieningen die al door een vorige bewoner of huisbaas toegevoegd zijn maar niet standaard zijn.

Voorbeeld:

22. Extra dakraam. Dit geldt voor later toegevoegde dakramen, die niet in het oorspronkelijke huis zitten. Als zo'n raam lekt of stuk is kan de Technische Commissie besluiten dat het dakraam wordt verwijderd, zonder kosten voor de bewoner.

April 2010; nieuwe dakramen hebben veel nadelige consequenties voor het dak en het onderhoud hieraan. Er worden daarom geen nieuwe dakramen geplaatst. Ook heeft een bewoner geen recht op een constructie waarbij via regeling D een nieuw raam wordt geplaatst.

23. Extra wastafels. Reparaties aan een extra, niet oorspronkelijke wastafel: zie extra dakraam.

24. Extra aangelegde stopcontacten en elektraleidingen. Als op een zolder of in een kelder allerlei ondeugdelijke niet oorspronkelijke stopcontacten of leidingen zitten, kan de Teil besluiten om deze niet te repareren maar te verwijderen en de installatie terug te brengen tot het absolute minimum. Een lichtpunt voor en een lichtpunt achter. Het principe: we repareren niet allerlei later bijgeknutselde stopcontacten en aansluitingen, geldt ook voor een woonverdieping maar daar gelden andere normen dan in kelders en op zolder. Het onderhoud van stopcontacten is altijd de verantwoordelijkheid van de huurder.

25. Extra gasleidingen: zie het principe bij elektra. Materiaal kan voor rekening van De Teil komen. De werkuren vallen onder regeling 15 D-b.

26. Barsten en scheurtjes in het plafond. Alleen als er grote stukken uit het plafond in de woonverdieping zijn, kan er recht zijn op een vergoeding en in alle andere gevallen is dit voor eigen rekening van de bewoner. Zie regeling 41.

27. Gaten en scheurtjes in muren en stucwerk. Alleen zeer grote scheuren op woonverdiepingen die door een metselaar vakkundig uitgehakt moeten worden, worden door De Teil gerepareerd. In alle andere gevallen verwachten we dat de bewoner zelf op eigen kosten met gips aan de slag gaat. Het gaat hier om gaten die groter zijn dan 2 vierkante meter.

28. Kranen, stortbakken, stopcontacten, schakelaars, voordeurbellen, sloten, scharnieren enz Het repareren en het vervangen van al deze zaken zijn altijd voor rekening van de huurder, zo staat het ook in de huurwet.

- 29. Verhelpen van verstoppingen.** Bewoners zijn ook volgens de huurwet verplicht er zelf voor te zorgen dat gootstenen, wastafels, douche-afvoeren of putjes niet verstopt raken en zijn verplicht deze verstoppingen zelf op eigen kosten te verhelpen. Zo staat het ook in de huurwet.
- 30. Schoorsteen vegen.** Is ook volgens de wet een plicht van de huurder.
- 31. Schoonmaken van dakgoten.** Huurders zijn verplicht om er voor te zorgen dat hun dakgoot altijd schoon is, zo staat het ook in de huurwet.
- 32. Bovenkastjes in de keuken, of losse garderobe kasten.** Als die aanwezig zijn in een woning heeft die bewoner geluk en wordt geacht er goed mee om te gaan. Maar De Teil is niet verplicht deze kasten te repareren of te vervangen.
- 33. Keukenblok en onderkast.** Het keukenblok en de onderkastjes zijn helemaal voor rekening van de huurder. Een woning heeft een aanrechtblad, een kraan en een functionerende afvoer. Zie ook regeling graniet aanrecht, regeling 45.
- 34. Geiser en Kachel.**
Een geiser of kachel hoort niet bij het huis. Als er bij aanvang van de huur een aanwezig is die niet van De Teil. De bewoner is zelf verantwoordelijk voor onderhoud en controle op de veilige werking van de apparaten.

Bijzondere regelingen

In de afgelopen jaren zijn er aan de hand van vragen vergoedingen toegekend die nieuw waren. Al deze vergoedingen zijn, toen ze nieuw waren gepubliceerd in een bekendmaking en vanaf dat moment kan iedereen hier een aanvraag voor indienen.

35. Tochtdeur

In principe wordt alleen bij het betrekken van een woning bekeken of het huis compleet is. Er kan soms een vergoeding van maximaal € 65 gegeven worden voor het zelf plaatsen van een ontbrekende (noodzakelijke) binnendeur. Alleen in gevallen dat de Technische Commissie overtuigd is van de noodzaak of heel grote belang van zo'n deur kan je de vergoeding krijgen. Omdat ook heel regelmatig bewoners deuren weg willen hebben, zijn hier geen algemene bindende regels voor te geven. Voor het weghalen van een deur is ook toestemming nodig.

36. Reparatie van kapotte kranen

Bij het intrekken in de nieuwe woning heeft de bewoner recht op een goed functionerende keuken- en badkamerkraan. Zijn deze kranen niet in orde dan worden ze eenmalig vergoed tegen low budget (bouwmarkt) tarief. Van de nieuwe bewoner wordt verlangd de kraan zelf aan te brengen.

Onderhoud van kranen tijdens bewoning is voor verantwoordelijkheid en rekening van de huurder. En bij vertrek wordt de bewoner geacht een woning op te leveren met goed werkende kranen.

37. Reparatie van scheuren in de vloeren van souterrainwoningen

of kelders kunnen met speciaal (waterbestendig) vulmiddel gedicht worden. Omdat dit materiaal erg kostbaar is kan het vergoed worden door De Teil.

38. Woningen beter tocht- en winddicht maken

De regeling telt alleen voor extreem tochtige woningen. In gevallen waar de aanschaf van enkele rolletjes tochtstrip en wat kit voldoende zijn is dat voor de verantwoording van de bewoner.

- Materiaalkostenvergoeding tot een bedrag van max.€ 70 na overleggen van de bonnen.
- We gaan ervan uit dat woningen die gerenoveerd zijn (kunststof kozijnen en aanverwante verbeteringen) niet in aanmerking kunnen komen voor deze regeling.

39. Opknappen van trappenhuizen (met ingang van 1 april 2010)

Om het aanzien van het blok intern te verbeteren is er een trappenhuisvergoeding.

Belangrijke voorwaarde:

Bewoners die aanspraak willen maken op een trappenhuisvergoeding, dienen voordat zij beginnen met het opknappen van hun trappenhuis contact op te nemen met de technische commissie. De technische commissie bepaalt of toestemming wordt gegeven voor een eventuele vergoeding.

Wanneer een trappenhuis in zeer slechte staat verkeert, wordt mogelijk eerst herstelwerk verricht door de technische commissie, waarna een bewoner kan beginnen met het opknappen van zijn trappenhuis.

Een vergoeding voor het opknappen van een trappenhuis wordt in principe alleen gegeven wanneer:

A. Het gehele trappenhuis wordt opgeknapt

Onder "trappenhuis" wordt verstaan: Trap van voordeur tot zolder, inclusief muren, plafonds, tussenstukken (etages) en deuren naar woningen. Het zoldergedeelte/ de zolderetage behoort niet bij het trappenhuis. Gemaakte kosten voor het zoldergedeelte/ de zolderetage worden niet vergoed.

Onder “opknappen” wordt verstaan: Het schilderen (eventueel stucken) van muren, het schilderen van deuren, plafonds, muren, vloeren en traptrades en het stofferen van de trap.

B. De opknapbeurt aan de kwaliteitseis voldoet

Wanneer de muren erg slecht zijn en vol met scheuren zitten, is stucken vóór het schilderen noodzakelijk.

Het houtwerk dient te worden geschilderd met hoogglans, de muren met witkalk of latex.

De schildernorm voor het houtwerk is:

- Schuren
- Ontvetten
- Kieren dichten
- Waar nodig gronden
- Lakken met hoogglans (minimaal twee lagen, met voldoende droogtijd tussen het aanbrengen van de lagen)

Bij twijfel expert of TC om advies vragen.

C. Het trappenhuis wordt geschilderd in een neutrale kleur

De technische commissie rekent hiertoe: de kleuren wit, gebroken wit en licht grijs. Als een bewoner een andere (neutrale) kleur wenst te gebruiken, moet hierover contact worden opgenomen met de TC.

D. Er niet eerder een vergoeding is gegeven voor het opknappen van het trappenhuis in kwestie.

E. Een bewoner kan bonnen overleggen van de gemaakte kosten

Vergoed worden: bonnen voor verf en (bouw)materiaal. *Niet vergoed worden:* bonnen voor gereedschap, kwasten, rollers e.d.

Deze kosten zijn voor eigen rekening van de bewoner.

Vergoeding bij gedeelde trap

Gemaakte kosten voor het schilderen van een trappenhuis worden vergoed tot een bedrag van maximaal 650 euro. Indien een trap niet gestoffeerd is, wordt slechts 75% van de gemaakte kosten (met een maximum van 500 euro) vergoed.

Gemaakte kosten voor het stofferen van een trappenhuis worden vergoed tot een bedrag van maximaal 75 euro.

Indien een opgeknapt trappenhuis is goedgekeurd door de technische commissie, worden gemaakte materiaalkosten voor schilderen en stofferen 100% vergoed, met een maximum bedrag van 725 euro.

Vergoeding bij niet gedeelde trap

Gemaakte kosten voor het schilderen van een niet gedeelde trap worden vergoed tot een bedrag van maximaal 150 euro.

Indien een trap niet gestoffeerd is, wordt slechts 75% van de gemaakte kosten (met een maximum van 112,50 euro) vergoed.

Gemaakte kosten voor het stofferen van een niet gedeelde trap, worden vergoed tot een bedrag van maximaal 25 euro.

Indien een niet gedeelde trap is goedgekeurd door de technische commissie, worden gemaakte materiaalkosten voor schilderen en stofferen 100% vergoed, met een maximum bedrag van 175 euro.

Voor alle uitzonderingssituaties moet contact opgenomen worden met de TC.

Normhoeveelheden materiaal:

10 liter grondverf Kost bij bouwmaat € 68,62

20 liter hoogglans lak Kost bij bouwmaat € 237,33

30 liter Latex Kost bij bouwmaat € 49,77

Verder is er een post overige materiaal (bijv. terpentijn, kit, schuurpapier, etc. - geen gereedschappen!)

En een post vulmiddelen (bijv. Stuc, plamuur, kit)

Deze hoeveelheden én prijzen dienen als leidraad en maximeren dus tegelijkertijd de hoeveelheid op de te declareren bonnen.

40. Opknappen van systeemplafond

Systeemplafonds mogen worden verwijderd. Het oorspronkelijke plafond, dat veel hoger is, wordt daarbij hersteld door de bewoner. Dit tegen materiaalkostenvergoeding (Bouwmaattarief). Het betreft hier kosten voor gips/gipsplaat, plamuur en kit, houten latten, schroeven, en materiaalkosten voor verleggen van de elektrische bedrading. Niet vergoed worden afwerkingmaterialen als verf en de huurkosten van elektrische gereedschappen.

Opgelet: Het vervangen van een systeemplafond is een lastige klus vooral omdat onder dat plafond de elektrische bedrading loopt. Die moet je dan opnieuw leggen of verleggen. Als je niet heel handig bent moet je er niet aan beginnen. Heel uitdrukkelijk willen we je erop wijzen dat je vooraf toestemming moet vragen. Je krijgt je vergoeding pas achteraf als blijkt dat je het goed aangelegd hebt. In woningen die flink scheef staan is het verwijderen van een systeem plafond niet wenselijk en daar komt ook geen toestemming voor.

41. Plafond onderhoud.

Het onderhouden, met enige regelmaat vullen van scheuren en het verven van bestaande plafonds of systeemplafonds komt in niet in aanmerking voor vergoeding. Plafonds op zolders, in zolderkamers en in kelders vallen buiten iedere vergoedingsregel omdat deze ruimtes niet als woonruimte, maar als opslagruimte worden verhuurd.

41-b Stucplafond renoveren. Indien een stucplafond, van een woonverdieping, niet meer op omschreven wijze, door een handige doe het zelve, te repareren is omdat grote delen van het gips loslaten van het stro en er stukken uit het plafond vallen kan er een vergoeding gevraagd worden. We spreken van ernstige gebreken als in de woonverdieping, **meerdere** stukken uit het plafond gevallen zijn waardoor de draagconstructie van het plafond, het riet en de rachsels zichtbaar zijn. Uitgevallen stukken in combinatie met een gips plafond wat op meerdere plekken geheel of gedeeltelijk losgelaten is over een oppervlak van meer als 1 m2 komt in aanmerking voor reparatie door een door de Teil aan te wijzen vakman. De Teil zal een stukadoor zoeken die op low budget basis vakkundig de noodzakelijk reparaties uitvoert. Het gaat hier uitdrukkelijk niet om restauratie werk maar om een functioneel brandwerend plafond te herstellen. Een stukadoor repareert het plafond. De Teil betaald de helft en de ander helft van de kosten worden betaald door de bewoner via regeling 15 Db.

42. Slot op voordeur & trappenhuisdeur

Bij aanvang van de huur heeft de (nieuwe) bewoner recht op een goed functionerend slot op de buitendeur en op een trappenhuisdeur van de woning. In geval van het ontbreken van een slot kan de bewoner zelf een slot aan schaffen tegen bouwmarkttarief en het zelf monteren. Onderhoud van sloten is altijd op rekening van de huurder. Een vertrekkende huurder dient goed werkende sloten achter te laten.

43. Zwevende vloer bij bovenwoning.

Om geluidsoverlast aan de benedenburen te voorkomen zijn nieuwe bewoners van bovenwoningen verplicht om zachte vloerbedekking te nemen of om een "zwevende vloer" aan te leggen.

In dat laatste geval worden de materiaalkosten van het geluiddempende ondermateriaal (onder het hout of laminaat of parket) vergoed door De Teil. Zwevend aanleggen is lastig en geeft geen afdoende garantie tegen geluidsoverlast. Als blijkt dat een zwevende vloer overlast veroorzaakt is de huurder hier voor aansprakelijk. Bij herhaalde waarschuwingen over geluidsoverlast kan de huurder verplicht worden alsnog een zachte vloerbedekking te nemen. Of, bij blijvende overlast zelfs de huur opgezegd worden.

44. Regeling opgeknapte kelder of zolder.

Na invoering van ons eigen puntensysteem is het mogelijk een vergoeding te krijgen voor het opknappen van een zolder of kelder. Ook deze regeling moet altijd voor aanvang van de werkzaamheden aangevraagd worden. Het principe is dat we voor een opgeknapte kelder een hogere huur kunnen vragen als voor een niet opgeknapte kelder. Een opgeknapte kelder is bij ons 4 punten per m² en een niet opgeknapte kelder 2,5 per m².

De bewoner kan maximaal een vergoeding krijgen van 10 maal de jaarlijkse verhoging. Dat bedrag betaalt de bewoner vervolgens terug in een maandelijkse huurverhoging. Het gaat hier dus in feite om een lening die afgelost wordt.

45. Regeling graniet aanrechtblok.

In een enkele woning zit nog een granito aanrechtblok, volgens de hedendaagse normen is dat aanrecht vaak veel te laag. Als de bewoner bereid is zelf het oude granieten aanrechtblok weg te slopen en af te voeren plaatst de Teil een nieuw low budget aanrechtblok, basis model bouwmaat.

46. Nieuw (bad)geiser aansluiting met huurgeiser met onderhoudscontract.

Alle woningen mogen met ingang van april 2010 een nieuwe huur (bad) geiser afvoer laten aanleggen. De aansluitkosten worden betaald door een permanente huurverhoging. (maandelijks verhoging van 120 deel van de kosten) Omdat alle woningen recht hebben op een simpele low budget geiser aansluiting kan een deel van de kosten van de aansluiting zonder huurverhoging aangelegd worden. Daarna is de huurder verplicht om een huurgeiser van ENECO met onderhoudscontact te nemen, natuurlijk op eigen kosten.

Met ingang van april 2010 is deze regeling verplicht bij het sluiten van een nieuw huurcontract.

Met ingang van de ALV voorjaar 2011 is regeling 46 ingetrokken en vervangen door regeling 46 nieuw:

46 Nieuw Boiler aansluiting vervangt regeling badgeiseraansluiting.

ENECO sluit geen nieuwe huurgeisers meer aan. Omdat in de toekomst er ander gas in Nederland gaat komen vinden we investeren in gasgeiser afvoeren niet langer gewenst. (d.w.z. er kan ook geen afbetaling voor een gasgeiseraansluiting meer gevraagd worden)

Om te beginnen is het volgens de huurwet geen plicht van de verhuurder om te zorgen voor een warmwateraansluiting. Dit is (net als een kachel en een koelkast) een voorziening waarvoor de bewoner zelf moet zorgen.

Echter: vanwege de veiligheid hebben we ooit gezegd, dat de minimale aansluitkosten voor een gasgeiser door het zelfbeheer worden betaald.

Bewoners hebben recht op een boiler aansluiting van Eneco. Wij betalen een bedrag van 150 euro voor elke aansluiting (het bedrag dat we anders uit zouden geven aan een low budget gas aansluiting). Wat het meer kost kunnen we verrekenen met een huurverhoging . Die wordt dan als volgt berekend: het bedrag wordt gedeeld door 120 (tien jaar) en wordt betaald in de vorm een maandelijkse opslag woningverbetering in de huur.

48 47 Gratis riool en afvoer ontstoppen.

Met ingang van de ALV 2010 is er een opslag in de huur opgenomen voor een rioolontstoppings abonement. Alle bewoners die probleem hebben met een verstopte afvoer kunnen hier gratis een beroep op doen. Bij een probleem met de afvoer, gebruik geen vivax maar neem contact op met de technische commissie.

49 Over de loden leidingen is het volgende besloten op de A.L.V. van 20 juni 2010:

a. Citaat uit het verslag: punt 5:

'Mischa: een loodvrij watertappunt in de fietsenstalling was een verzoek van Emmie. Sympathiek, maar het bestuur ziet vele praktische bezwaren. De aanleg is duur. En wie wil kan een beroep doen op de bestaande regeling voor het vervangen van leidingen in huis. De kosten van de vakman betaal je dan zelf, maar de vereniging betaalt de koperen leidingen. Opgemerkt dient wel te worden, dat de burens niet verplicht kunnen worden om mee te doen. Dat kan het breken in de muren dus lastig maken. Marie-Annet: TC en bestuur toetsen de bekwaamheid van de vakman. Er komt geen watertappunt in de fietsenstalling'.
(einde citaat) Einde.