

Jutphaas Plus service-abonnement

Jutphaas  Wonen

Vitras 
7 x 24 uur thuis in zorg en diensten

**Inclusief het
Onderhouds-ABC**

1. Inleiding	3
2. Het onderhoud van uw woning	
Onderhoud, wie doet wat?	4
Waar is Jutphaas Wonen verantwoordelijk voor?	4
Waarvoor bent u als huurder verantwoordelijk?	4
Ruwe behandeling	5
Verzekeringen	5
Glasschade	5
Ontstoppingsfonds	5
3. Reparatieverzoeken	
Onderhoudsservice	5
Buiten kantoor tijden	5
Verwarming	6
Liftstoring	6
Indienen nota's	6
Geschillen	6
Informatie	6
4. Het Onderhouds-ABC	
Hoe gebruikt u de trefwoordenlijst?	6
Trefwoordenlijst	6
5. Enkele bijzondere regels	
Inboedel	11
Aanbrengen woningwijzigingen	11
Tuinen, bomen en schuttingen	11
Schotels en andere antennes	11
Geschillen	11
6. Het Servicepakket van Vitras	12
7. Algemene voorwaarden van het Jutphaas Plus serviceabonnement	
Deelnemer	14
Opdrachtverstrekking	14
Saneringsbeurt	14
Uitsluiting	14
Zelf aangebrachte voorzieningen	14
Uitvoering	14
Betaling bijdrage	14
Duur en beëindiging	14
Actualisering	14



7 x 24 uur thuis in zorg en diensten

Vitras

Postbus 1235

3430 BE Nieuwegein

www.vitras.nl

service@vitras.nl

0900-82 123 82 (€ 0,10 p.m)



Jutphaas Wonen

Postbus 1200

3430 BE Nieuwegein

www.jutphaas.nl

info@jutphaas.nl

030-6083131

Onder het motto “minder zorgen, meer comfort” biedt Jutphaas Wonen u, in samenwerking met zorgorganisatie Vitras, vanaf 1 januari 2007 het Jutphaas Plus serviceabonnement aan.

Het Jutphaas Plus serviceabonnement is een uitbreiding van het serviceabonnement van Jutphaas Wonen met het servicepakket van zorgorganisatie Vitras.

Met dit Jutphaas Plus serviceabonnement neemt Jutphaas Wonen een stuk zorg van het klein- en dagelijks onderhoud weg. Onder klein- en dagelijks onderhoud verstaan wij bijvoorbeeld zaken als het repareren of vervangen van kapotte sloten van binnendeuren, stopcontacten en onderdelen van een keukenblok. Deze kleine reparaties of vervangingen moet u zelf vakkundig (laten) uitvoeren. In hoofdstuk 2 en 3 staat uitgebreid omschreven voor welk onderhoud Jutphaas Wonen verantwoordelijk is en welk onderhoud voor de huurder is.

Met het Jutphaas Plus serviceabonnement voert Jutphaas Wonen het overgrote deel van het huurdersonderhoud voor u uit. Dit is makkelijk als u niet in staat bent om het zelf te doen, of als u geen mogelijkheid heeft om een familielid of iemand uit uw kennissenkring te vragen hoofdstuk 4 “Onderhouds-ABC” kunt u precies lezen om welke werkzaamheden het gaat.

Met dit Jutphaas Plus serviceabonnement krijgt u toegang tot diensten van zorgorganisatie Vitras. Op diverse diensten is een kortingsregeling van toepassing. Vitras is een zorgorganisatie die een breed pakket aan zorg- en dienstverlening biedt bij klanten thuis of aan klanten die deze zorg/dienst afnemen in een locatie van Vitras. Deze samenwerking tussen Jutphaas Wonen en Vitras heeft geleid tot deze aanbieding voor u. Het Jutphaas Plus serviceabonnement bestaat er voor uw gemak. Ook het servicepakket van Vitras is er helemaal op gericht om het u in uw dagelijkse bezigheden zo makkelijk mogelijk te maken door kortingen op diensten thuis aan te bieden. Dit kan zijn omdat u het druk heeft en het u tijd bespaart, maar het kan ook een gemak zijn omdat u minder mobiel bent. De diensten van het Vitras servicepakket staan omschreven in hoofdstuk 6.

De kosten voor het Jutphaas Plus serviceabonnement bedragen **€ 5,56 per maand** (per 1 juli van elk jaar kan het tarief worden aangepast). Bij een woongroep is het individueel lidmaatschap van alle woongroepleden verplicht indien de woongroep wil deelnemen aan het Jutphaas Plus serviceabonnement.

Individuele deelname van woongroepleden is niet mogelijk. Ook bij kamerverhuur is deelname van alle huurders in de totale eenheid een voorwaarde voor deelname aan het Jutphaas Plus serviceabonnement.

Aan “zittende huurders” die abbonementhouder worden, vraagt Jutphaas Wonen eenmalig **€ 25,00** als bijdrage in de administratieve verwerking. Zittende huurders zijn huurders die al wonen in een woning van Jutphaas Wonen op het moment van het verschijnen van deze brochure.

“Nieuwe huurders” kunnen deelnemen zonder dat deze bijdrage verschuldigd is. Men moet dan wel binnen twee maanden na uitreiking van de sleutel een abonnement nemen.

Wilt u deelnemen aan dit Jutphaas Plus serviceabonnement?

Maakt u dan gebruik van het daarvoor bestemde aanmeldingsformulier dat bij deze brochure is gevoegd. U kunt ons ook bellen op **telefoonnummer 030-6083131** of via internet uw vraag aan ons stellen (info@jutphaas.nl).

Voor verdere vragen over diensten van Vitras kunt u bellen naar Vitras op **telefoonnummer 0900-8212382** of u kunt uw vraag mailen naar service@vitras.nl

Rechten en plichten voor het Jutphaas Plus serviceabonnement zijn vastgelegd in hoofdstuk 7 van deze brochure.

Jutphaas Wonen streeft er naar uw woongenot nog verder te verbeteren met dit Jutphaas Plus serviceabonnement. Wij wensen u veel plezier met de aangeboden diensten en cursussen.

2. Onderhoud van uw woning

Het onderhoud van uw woning is een zaak die ons beiden aangaat, u als huurder en Jutphaas Wonen als verhuurder. In deze brochure geven wij aan wie er verantwoordelijk is voor onderhoudswerkzaamheden in uw woning.

Huurder en verhuurder hebben volgens de wet beiden een aantal verplichtingen als het om het onderhoud van de woning gaat. Deze verplichtingen zijn onder andere vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek en het Huurrecht. Een aantal van deze zaken vindt u in de algemene bepalingen die u bij uw huurovereenkomst heeft gekregen. Deze brochure is een vrije weergave van de wettelijke bepalingen. Bij een geschil zijn de geldende wetten en regelingen het uitgangspunt.

Onderhoud, wie doet wat?

Waar is Jutphaas Wonen verantwoordelijk voor?

De algemene regel is dat Jutphaas Wonen als verhuurder én u als huurder samen ervoor moet zorgen dat de woning in goede staat van onderhoud is, zodat u normaal gebruik van de woning kunt maken. Dit houdt in dat Jutphaas Wonen de onderdelen van een woning die onderhoud nodig hebben, net zoals u, gedurende de levensduur ervan regelmatig moet onderhouden. Niets heeft het eeuwige leven. Raakt een kraan defect als gevolg van technische veroudering, dan dient Jutphaas Wonen voor vervanging te zorgen. Maar wanneer is iets technisch verouderd?

Een kraan gaat bijvoorbeeld 25 tot 30 jaar mee, soms langer. Als een kraan na vijf jaar kapot is, ligt dit vaak aan het gedrag van de gebruikers.

Nog een voorbeeld. Een keuken gaat gemiddeld zo'n 20 jaar mee. Als een keukenblok al na vier jaar vervangen moet worden, neemt Jutphaas Wonen aan dat de huurder de keuken niet juist gebruikt heeft. Dan komt deze voor rekening van de huurder. Is uw keuken na een gangbare levensduur van 17 à 18 jaar aan vervanging toe, dan komt een en ander voor rekening van Jutphaas Wonen.

Wanneer deze levensduur in redelijkheid eindigt bepaalt

Jutphaas Wonen. In dat geval zal Jutphaas Wonen, wanneer dat nodig is, voor vervanging zorgen. Verder is Jutphaas Wonen verantwoordelijk als blijkt dat er in uw woning bouw- of constructiefouten worden geconstateerd. Jutphaas Wonen is ook verantwoordelijk voor onderhoud, reparaties en schilderwerk aan gemeenschappelijke ruimten zoals entrees, galerijen, traphuizen, lift en gangen tussen bergingen. Daarnaast is Jutphaas Wonen verantwoordelijk voor het onderhoud van het casco (fundering, daken, gevels en constructie).

Waarvoor bent u als huurder verantwoordelijk?

De huurder, u dus, is op zijn beurt verantwoordelijk voor het zogenaamde klein- en dagelijks onderhoud. Onder klein- en dagelijks onderhoud verstaan wij bijvoorbeeld zaken als het repareren of vervangen van kapotte sloten van binnendeuren, stopcontacten en onderdelen van een keukenblok. Deze kleine reparaties of vervangingen moet u dus zelf vakkundig (laten) uitvoeren. U kunt daarvoor geen beroep doen op Jutphaas Wonen. Zaken als het behangen, schilderen en witten in de woning zijn in alle gevallen de verantwoordelijkheid van de huurder.

Verder bent u als huurder verantwoordelijk voor het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten. Hiervoor wordt echter in diverse complexen een schoonmaakbedrijf ingehuurd, waarvan de kosten via de servicekosten aan u worden doorberekend. Het gedeelte van gemeenschappelijke balkons of galerijen direct voor uw woning dient u wel zelf te reinigen.

Om meer duidelijkheid te geven over de werkzaamheden waarvoor u wel en niet verantwoordelijk bent, is dit onderhouds-ABC samengesteld. Er staat zo nauwkeurig mogelijk in beschreven wat voor wiens rekening komt, en wie het moet uitvoeren. Op alfabetische volgorde staat beschreven welke onderdelen in,

3. Reparatieverzoeken

aan of bij de woning onderhoud behoeven. De onderdelen zijn onderverdeeld naar onderwerp. In sommige gevallen wordt een toelichting gegeven. Wij hebben geprobeerd deze lijst zo volledig mogelijk te maken.

Ruwe behandeling

Als huurder bent u zelf verantwoordelijk voor alle onderhoudswerkzaamheden die moeten worden verricht als gevolg van ruwe behandeling, slordigheid, nalatigheid en dergelijke. Dat geldt voor alle onderdelen uit dit Onderhouds-ABC. Als onderdelen moeten worden vervangen dient u gelijkwaardig materiaal te gebruiken. Wij adviseren u voordat u nieuwe materialen koopt of bestelt contact op te nemen met Jutphaas Wonen.

Wij kunnen u informeren over merknamen en typenummers.

Verzekeringen

Wij adviseren u om een verzekering af te sluiten voor Wettelijke Aansprakelijkheid en inboedel. Met een inboedelverzekering kunt u zich verzekeren tegen brand-, inbraak-, storm- en waterschade. Het is belangrijk erop te letten dat de verzekering voldoende dekking biedt. Wanneer u hieraan twijfelt, raden wij u aan uw verzekeringsadviseur te raadplegen. Voor alle duidelijkheid: Jutphaas Wonen is niet verantwoordelijk voor zogenaamde gevolgschade (bijvoorbeeld inboedelschade als gevolg van een lekkage bij de bovenburen).

Glasschade

Voor het merendeel van de woningen van Jutphaas Wonen is een collectieve glasverzekering afgesloten. Of ook uw woning verzekerd is, kunt u nalezen in uw servicekosten -overeenkomst. Hierin staat een post vermeld voor "glasverzekering". U betaalt dan een maandelijks bedrag via de servicekosten. Indien u twijfelt kunt u contact opnemen met Jutphaas Wonen. Bent u via Jutphaas Wonen verzekerd en heeft u schade, dan kunt u dit rechtstreeks melden bij Glaslijn **telefoonnummer 0800-0205050**.

Ontstoppingsfonds

Om verstoppingen te voorkomen, raden wij u aan om in het toilet uitsluitend toiletpapier te gebruiken. Spoel geen etensresten, koffiedik, vet, olie of kattenbakkorrels en dergelijke door de gootsteen of het toilet. De hierdoor ontstaande verstoppingen zijn voor uw rekening. Heeft u een verstopping, dan kunt u allereerst zelf de afvoer en/of het putje schoon maken. Als dit geen resultaat heeft is vakkundige hulp noodzakelijk. Wanneer u maandelijks een ontstoppingsbijdrage betaalt, kunt u kosteloos gebruik maken van de diensten van: R.R.S. Riool Beheer. Deze kunt u zelf rechtstreeks bereiken **telefoonnummer: 030-2482600**.

3. Reparatieverzoeken

Onderhoudsservice

Reparatieverzoeken, die volgens het Onderhouds-ABC voor rekening van Jutphaas Wonen of die voor rekening van het Jutphaas Plus serviceabonnement komen, kunt u op werkdagen van ma t/m do van 8:00 uur t/m 16:30 uur en op vrijdag van 8:00 uur tot 12:00 uur telefonisch melden bij Jutphaas Wonen, **telefoonnummer 030-6083131**. U kunt uw reparatieverzoek ook schriftelijk aan Jutphaas Wonen richten. Ook reparatieverzoeken die onder het Jutphaas Plus serviceabonnement vallen kunt u op deze wijze melden als u deelnemer bent.

Nadat wij uw reparatieverzoek hebben ontvangen worden de werkzaamheden ingepland. Als u uw klacht telefonisch meldt wordt zo mogelijk direct met u een afspraak gemaakt.

De werkzaamheden worden uitgevoerd door onze eigen medewerkers of in opdracht van ons door een ander bedrijf.

Buiten kantoortijden

Ook buiten kantoortijden kunt u voor spoedeisende klachten bellen met Jutphaas Wonen. Een **spoedeisende** klacht is bijvoorbeeld een gaslekkage, elektrastoring of een gesprongen waterleiding.

3. Reparatieverzoeken

Verwarming

Reparatieverzoeken met betrekking tot uw verwarmingsinstallatie kunt u rechtstreeks aan de firma Feenstra melden **telefoonnummer 0900-8455**.

Liftstoring

Indien een liftstoring zich voordoet als u in de lift staat, dan krijgt u in de Torenflats aan het Van Herwijnenplantsoen en het Wenckebachplantsoen automatisch contact met de storingsdienst. Daar kunt u de storing direct aan melden. In de liften aan het Muntplein/Florijnburg en aan het Schermerhornpark dient u de alarmknop in te drukken. Uw medebewoners kunnen dan de storingsdienst van Jutphaas Wonen bellen (24 uur per dag), zodat spoedig daarna hulp volgt.

Ook indien zich een liftstoring voordoet terwijl u buiten de lift staat, dan kunt u deze 24 uur per dag melden op het telefoonnummer van Jutphaas Wonen.

Indienen nota's

Indien u zelf besluit een aannemer in te schakelen of materiaal te kopen dan is dit voor uw eigen rekening. U kunt de nota's niet bij ons declareren. Ook niet als de werkzaamheden volgens het Onderhouds-ABC door Jutphaas Wonen worden uitgevoerd

en betaald. Reden hiervoor is dat wij, als u zelf opdracht heeft gegeven, geen controle hebben op de kwaliteit van de uitvoering en geen invloed hebben op de prijs. Jutphaas Wonen neemt alleen de kosten voor haar rekening indien zij zelf opdracht heeft verstrekt, of de materialen heeft ingekocht. Let op: Dit geldt ook voor nota's voor glasherstel of rioolontstopping als u deze werkzaamheden heeft laten verrichten door andere bedrijven dan de Glasservicegroep respectievelijk R.R.S. Riool Beheer.

Geschillen

Een huurder die een klacht heeft over de gedragingen van de verhuurder met betrekking tot de afhandeling van een technische klacht kan dit schriftelijk voorleggen aan Jutphaas Wonen. De klacht kan daarna, indien gewenst worden voorgelegd aan een geschillencommissie. Het secretariaat van de geschillencommissie is gevestigd in het kantoor van Jutphaas Wonen.

Informatie

Bij vragen of onduidelijkheden adviseren wij u contact op te nemen met Jutphaas Wonen

4. Het Onderhouds-ABC

Hoe gebruikt u de trefwoordenlijst?

Wanneer er in of aan uw woning iets kapot gaat en u wilt weten voor wiens rekening de reparatie komt, hoort bij het Jutphaas Plus serviceabonnement of voor rekening van Jutphaas Wonen is, zoekt u in de alfabetische lijst dat onderdeel op. Achter elk onderhoud is met “●” aangeven wie het onderhoud moet uitvoeren en wie het moet betalen. Het onderhoud wordt door Jutphaas Wonen uitgevoerd en betaald als er in haar

kolom een “●” staat. Staat er in de kolom “Huurder” een “●” dan zijn de kosten voor rekening van de huurder en moet u de onderhoudswerkzaamheden zelf uitvoeren. Staat er in de kolom “Abonnement” een “●”, dan zal Jutphaas Wonen de werkzaamheden alleen uitvoeren en betalen als u deelnemer bent in het Jutphaas Plus serviceabonnement.

Bij diverse onderdelen is een toelichting vermeld.

4. Het Onderhouds-ABC

Onderwerp / onderdelen	Jutphaas	Huurder	Abonnement	Toelichting
Antenne: <ul style="list-style-type: none"> ■ Plaatsing, onderhoud, verwijdering en verzekering van de antenne. 		●		Een antenne (bijvoorbeeld schootelantenne, zend- en ontvangst-antenne) mag slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van Jutphaas Wonen.
Balkons en balustrades: <ul style="list-style-type: none"> ■ Onderhoud en reparatie van balkons en balustrades ■ Woningbalkon schoonhouden. 	●	●		
Brand: <ul style="list-style-type: none"> ■ Brandschade (niet aan inboedel). ■ Brandblussers in gemeenschappelijke ruimten 	● ●			Tenzij aantoonbare schuld huurder.
Daken en dakgoot: <ul style="list-style-type: none"> ■ Onderhoud dakbedekking, dakgoot en schoorsteen ■ Schoorsteen vege ■ Dakgoot reinigen eengezinswoningen ■ Dakgoot reinigen gestapelde woningen. 	●	● ● ●		Bij normaal gebruik van gas- kolen-, olie- en houtkachels minimaal 1x per jaar. Goten reinigen wordt door Jutphaas periodiek gedaan, de kosten komen ten laste van het Ontstoppingsfonds waarvoor huurders een bijdrage betalen in de servicekosten.
Deuren en ramen: <ul style="list-style-type: none"> ■ Binnendeuren repareren ■ Binnendeuren pas en sluitend maken ■ deurkrukken (binnen) herstellen of vervangen ■ deurdrempels van binnendeuren repareren of vervangen ■ deurbel (zie Elektra) ■ buitendeuren/ramen pas en sluitend maken ■ algemene toegangsdeuren vervangen of repareren ■ glas (zie Glas) ■ hang- en sluitwerk (zie Hang- en sluitwerk) ■ deurdrangers (zie Entree/portiek). 	● ●	● ● ● ●	● ● ● ●	
Entree/portiek: <ul style="list-style-type: none"> ■ deurdrangers en windhaken (alg. ruimten) repareren of vervangen ■ naamplaatje aanbrengen of vervangen bij eengezinswoningen ■ naamplaatje aanbrengen of vervangen bij flatwoningen ■ brievenbus in woningtoegangsdeur ■ brievenbus in portieken en gemeenschappelijke ruimten ■ deurbel, intercom etc. (zie Elektra). 	● ●	● ● ●	●	Bij flatwoningen, op rekening van de huurder.
Elektra: <ul style="list-style-type: none"> ■ leidingen en meterkast onderhouden en vervangen ■ deurbel individuele woning herstellen ■ intercom ■ zekeringen (stoppen), lampen en armaturen in woning en berging vervangen ■ schakelaars, trekkoordjes, stopcontacten, montage- en afdekplaten bestellen of vervangen ■ aardlekschakelaar testen 	● ●	● ● ●	● ●	In de gemeenschappelijke ruimten verantwoordelijkheid Jutphaas Wonen, afrekening via servicekostenpost alg. elektra. Test de aardlekschakelaar minstens 2x per jaar, bijvoorbeeld bij de overgang van winter- naar zomertijd.

4. Het Onderhouds-ABC

Onderwerp / onderdelen	Jutphaas	Huurder	Abonnement	Toelichting
Galerijen: <ul style="list-style-type: none"> ■ onderhoud en reparatie van galerijen en galerijhekken ■ schoonhouden galerijen en galerijhekken. 	●	●		
Gasinstallaties: <ul style="list-style-type: none"> ■ gasleidingen onderhoud en vervanging ■ gaskranen en gasslang t.b.v. kooktoestel vervangen of herstellen ■ geiser onderhoud. 	●	●		Storingen aan de gasleiding melden bij Jutphaas Wonen. Het aanbrengen van de gaskraan en het aansluiten van het kooktoestel moeten door een erkend installateur gebeuren. Als deze eigendom is van Jutphaas Wonen, verantwoordelijkheid Jutphaas Wonen.
Glas: <ul style="list-style-type: none"> ■ bij breuk en beschadiging vervangen ■ glasschade waarvoor een glasverzekering bij Jutphaas Wonen is afgesloten ■ glasschade in gemeenschappelijke ruimten (zoals portieken en trappenhuizen). 	●	●		
Hang- en sluitwerk: <ul style="list-style-type: none"> ■ hang- en sluitwerk aan binnendeuren repareren, onderhouden of vervangen ■ hang- en sluitwerk in buitenramen en -deuren en algemene toegangsdeuren repareren, of vervangen 	●	●	●	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Uitzondering hang- en sluitwerk 	Kosten van werkzaamheden als gevolg van het verliezen of vergeten van sleutels zijn te allen tijden uitgesloten van het Jutphaas Plus serviceabonnement. De gemaakte kosten worden u in alle gevallen in rekening gebracht			
Vervolg Hang en Sluitwerk: <ul style="list-style-type: none"> ■ klein dagelijks onderhoud van hang- en sluitwerk (deurkrukken, scharnieren, sloten en cilinders, windhaken, raamboompjes, uitzetijzers, tochtstrippen en slijtstrippen) ■ sleutels vervangen en/of bijmaken. 		●	●	Tip: 'normale' sloten oliën, cilindersloten smeren met grafiet
Kabelaansluiting: <ul style="list-style-type: none"> ■ storingen aan het kabelsysteem. 		●		Melden bij storingsdienst van de kabelexploitant (Casema).
Keuken: <ul style="list-style-type: none"> ■ repareren van keukenkastjes (incl. hang- en sluitwerk), keukenladen, ladegeleiders, (tegelstrip) aanrechtblad ■ vervangen keukenblok en/of bovenkastjes ■ kranen repareren of vervangen ■ afzuigkap (zie Ventilatie). 	●	●	●	
Kozijnen: <ul style="list-style-type: none"> ■ buitenzijde gevelkozijnen schilderen, repareren en vervanging kozijnen. 	●			
Lift: <ul style="list-style-type: none"> ■ onderhoud en reparatie lift. 	●			
Ongedierte: <ul style="list-style-type: none"> ■ bestrijden van ongedierte zoals: muizen, mieren, vlooien of wespen in eengezinswoningen ■ bestrijden van ongedierte in algemene ruimtes in het gehele complex ■ rattenbestrijding 	●	●	●	
Plafonds: <ul style="list-style-type: none"> ■ woning + berging plafonds bij beschadiging herstellen ■ witten en sauzen ■ loslatend stucwerk ■ plafond gemeenschappelijke ruimte herstellen. 	●	●		

4. Het Onderhouds-ABC

Onderwerp / onderdelen	Jutphaas	Huurder	Abonnement	Toelichting
Riolering: <ul style="list-style-type: none"> ■ afvoeren van gootsteen, wastafel, douche, bad, en fontein (in toilet), toilet en schrobputje ontstoppen ■ buitenputten ■ riolering repareren of vervangen ■ ontstoppen gemeenschappelijk deel riolering. 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● ● 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● ● ● ● ● ● 	<p>Als u een ontstoppingsbijdrage betaalt kunt u het reparatieverzoek melden bij R.R.S. Riool Beheer.</p> <p>Buitenputten op gemeenschappelijk terrein zijn voor rekening Jutphaas Wonen.</p>
Sanitair: <ul style="list-style-type: none"> ■ Reparatie van badstopper en kettinkje. ■ Reparatie van doucheslang, glijstang, handdouche, ophangpen en koppelstuk. ■ Repareren van waterkranen: kraanleertjes vervangen en het binnenwerk reinigen. ■ Repareren en onderhouden van spiegel, planchet, spatscherm, wastafel en zeepbakje. ■ Repareren van de vlotter van het reservoir / stortbak. ■ De bevestigingen en rioolaansluitingen van de toiletpot. ■ Vastzetten van de toiletpot, toiletbril en toiletbrildeksel. ■ Sifon / zwanenhals van kunststof repareren (onder gootsteen en wastafels). 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● ● ● ● ● ● 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● ● ● ● ● ● 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● ● ● ● ● ● 	<p>Tip: Stopkranen bij de stortbak af en toe open- en dichtdraaien ter voorkoming van vastzitten.</p> <p>Tip: Hoofdkraan 1x per halfjaar open- en dichtdraaien.</p> <p>Niet bij breuk, verkeerd gebruik of gebrek aan onderhoud (niet ontkalken en/of reinigen).</p>
Schilderwerk: <ul style="list-style-type: none"> ■ binnenschilderwerk en voor GW schilderwerk gemeenschappelijke ruimten ■ buiten- en binnenschilderwerk in gemeenschappelijke ruimten. 	<ul style="list-style-type: none"> ● 	<ul style="list-style-type: none"> ● 		
Tochtstrippen: <ul style="list-style-type: none"> ■ aanbrengen en vervangen tochtstrippen. ■ repareren en vastzetten tochtstrippen 		<ul style="list-style-type: none"> ● ● 	<ul style="list-style-type: none"> ● 	
Tuinen: <ul style="list-style-type: none"> ■ Ophogen, aanleg en onderhoud van de privé-tuin. ■ Bomen, heesters, struiken en heggen die bij u in de tuin staan en over de erfgrans groeien, moet u kort houden door ze tijdig te snoeien. ■ Onderhoud van gemeenschappelijk groen (meestal bij hoogbouw). ■ Een enkele verzakte of kapotte tegel ophogen van het tuinpad, het terras en de carport die bij de woning hoort. ■ Ophogen en repareren van bestrating van het pad en het terras die bij de woning hoort, bij problemen met waterafvoer en/of extreme bodemverzakking. ■ Onderhoud en vervanging van de bij de woning behorende privacyschermen. ■ Onderhoud van erfafscheidingen die door de huurder zijn geplaatst of aangebracht. 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● ● ● ● 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● ● ● ● 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● 	
Trappen: <ul style="list-style-type: none"> ■ repareren van trappen in de woning ■ repareren en vastzetten van leuningen van trappen in de woning ■ vlizotrap vervangen ■ vlizotrap herstellen ■ trekkoord vlizotrap vervangen. 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● ● ● 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● ● ● 	<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● ● ● 	

4. Het Onderhouds-ABC

Onderwerp / onderdelen	Jutphaas	Huurder	Abonnement	Toelichting
Ventilatie: <ul style="list-style-type: none"> ■ (regulier) onderhoud mechanische ventilatiesysteem ■ afzuigventielen schoonmaken ■ ventilatieroosters schoonmaken en gangbaar houden ■ ventilatierooster repareren of vervangen ■ afzuigventiel vervangen ■ (motorloze) afzuigkap plaatsen, onderhouden en repareren. 	●	● ●	●	Voor de installatie van een afzuigkap of wasemkap op een (mechanisch) ventilatiesysteem is toestemming nodig van Jutphaas Wonen.
Verwarming: <ul style="list-style-type: none"> ■ maatregelen ter voorkoming van bevroering ■ bijvullen en ontluichten ■ vulslang herstellen of vervangen ■ kamerthermostaat vastzetten ■ regulier onderhoud, reparatie, keuringen en kosten van storingen van uw c.v.-installatie zijn voor rekening van Jutphaas Wonen (behalve als deze zijn veroorzaakt door nalatigheid van de huurder). 	●	● ● ● ●	● ● ●	Let op: Zet bij vorst alle radiatoren open. Storingen aan uw c.v.-installatie kunt u melden aan Feenstra.
Vloeren: <ul style="list-style-type: none"> ■ repareren van tot de woning behorende vloertegels ■ repareren van vloerbalken en vloerdelen ■ repareren van vloeren in gemeenschappelijke ruimten ■ vloerafwerking in de woning/berging. 	● ● ●	●		Het aanbrengen van harde vloerbedekking (zoals parket, plavuizen, kurk etc.) is niet in ieder woningtype toegestaan. U dient hiervoor schriftelijk toestemming aan te vragen. Let op: Schade aan vloeren door verwijderen vloerbedekking zijn voor rekening huurder.
Verlichting: <ul style="list-style-type: none"> ■ zie Elektra. 				
Wanden: <ul style="list-style-type: none"> ■ binnenwanden behangen of witten/sauzen ■ binnenwanden herstellen (incl. kleine stucwerkreparaties) ■ loslatend stucwerk door ouderdom, scheuren en grote beschadigingen in stucwerk ■ beschadigd tegelwerk herstellen of vervangen ■ plinten vastzetten ■ vensterbanken die tot de woning behoren vastzetten ■ vensterbanken vervangen ■ grote reparaties tegelwerk ■ kitvoegen herstellen of vervangen ■ herstel buitenwanden/metselwerk ■ stickers op muren en deuren verwijderen. 	●	● ● ● ● ●	● ● ●	Loslatend tegelwerk en grote scheuren herstellen is voor Jutphaas Wonen
Water: <ul style="list-style-type: none"> ■ waterleiding tegen vorst beschermen ■ bevroren waterleiding ontdooien of herstellen ■ waterschade. 		● ● ●		Tip: Zorg dat u hiervoor verzekerd bent. Wij adviseren u dan ook voor de dekking van waterschade een inboedelverzekering af te sluiten.
Over alle zaken die niet in dit overzicht zijn vermeld beslist Jutphaas Wonen. Daarbij wordt uitgegaan van hetgeen in het Burgerlijk Wetboek is geregeld.				

5. Enkele bijzondere regels

Inboedel

Jutphaas Wonen is op geen enkele wijze aansprakelijk voor uw inboedel, vloerbedekking, wandafwerking en stoffering. Wij raden u aan om uw inboedel zowel voor brand- als voor stormschade, waterschade en inbraak te verzekeren.

Aanbrengen woningwijzigingen

Sinds enige jaren registreert Jutphaas Wonen alle zaken die door u, met schriftelijke toestemming van ons, worden overgenomen of aangebracht. Bij het verlenen van de toestemming worden tevens de voorwaarden vastgelegd, onder welke u de toestemming krijgt. Voor het onderhoud van zelf aangebrachte wijzigingen in de woning en overgenomen zaken bent u zelf verantwoordelijk. Reparaties, vervanging en dergelijke komen voor uw eigen rekening. Bij nieuwe huurders wordt een en ander eveneens vastgelegd in een bijlage bij de huurovereenkomst.

Tuinen, bomen en schuttingen

Heeft u een woning met een tuin, dan dient u deze te onderhouden. Op grond van de huurovereenkomst is Jutphaas Wonen zelfs bevoegd om aanwijzingen te geven met betrekking tot het tuinonderhoud. Uw verplichtingen op dit gebied vloeien voort uit de bestemming van uw tuin: siertuin.

Let u er op dat de bomen in verhouding tot het tuinoppervlak niet te groot zijn en niet te dicht op de gevel staan. Zodra Jutphaas Wonen gevelonderhoud wil uitvoeren (schilderwerk of voegwerk) moeten alle begroeiingen door u weg gehaald zijn. Let u er tevens op dat de schuttingen stabiel zijn en geen afbreuk doen aan het aanzien van uw woningcomplex.

Schotels en andere antennes

Voor het bevestigen van een schotelantenne of andere antenne aan een huurwoning heeft u toestemming van uw verhuurder nodig. Dat staat in uw huurovereenkomst. Jutphaas Wonen wil

voorkomen dat omwonenden hinder van antennes ondervinden, of dat een woning schade oploopt. Daarom hanteren wij voorwaarden die deze belangen beschermen.

Geschillen

Wij gaan ervan uit dat u zich gedraagt zoals een goede huurder betaamt. En wat Jutphaas Wonen betreft, u mag erop vertrouwen dat ook wij ons zullen gedragen als een goede verhuurder. Toch zou er af en toe een geschil over het nakomen van de contractuele verplichtingen kunnen ontstaan. En dat geldt ook met betrekking tot de uitvoering van het onderhoud.

Rijst er een geschil, dan kunt u een oplossing zoeken via de volgende procedure:

U kunt een beroep doen op het hoofd van de afdeling waarvan de betrokken medewerk(st)er deel uit maakt.

Dat beroep moet u schriftelijk doen. Het hoofd van de afdeling zal uw argumenten overwegen, trachten het geschil op te lossen en u binnen een maand informeren over het besluit.

Resteert er na deze procedure nog steeds een conflict, waarin u niet wilt berusten, dan kunt u een klacht indienen bij de (onafhankelijke) Geschillencommissie van Jutphaas Wonen.

Uw eerste schriftelijk beroep en de reactie van het hoofd van de betrokken afdeling, moeten daarbij gevoegd zijn.

Het volledige reglement van de Geschillenadviescommissie is voor iedere huurder beschikbaar. In een specifieke brochure staat de procedure duidelijk uitgewerkt.

6. Het Servicepakket van Vitras

Besteedt u graag aandacht aan uw gezondheid of heeft u behoefte aan extra comfort?

De serviceorganisatie van Vitras biedt u hiervoor het servicepakket o.a. met kortingen, een abonnement op het magazine Vitras bij u thuis en diverse diensten aan huis.

De dienstverleners zijn geselecteerd door Vitras, dus u krijgt niet zomaar iemand over de vloer. Voor aanmelding of vragen over de kortingen op deze diensten kunt u bellen naar **Vitras**, **telefoonnummer: 0900-8212382**. U kunt toegang krijgen tot de volgende diensten:

Pedicure aan huis

Noodzakelijk voor mensen met diabetes, reuma of vaatstoornissen, prettig voor iedereen. Wij hebben voor u gekwalificeerde voetverzorgers geselecteerd, waarmee u zelf een afspraak maakt.

Schoenen aan huis

Voetklachten of hele kleine of juist heel brede voeten? Het assortiment varieert van speciaal thuischoeisel tot goede veter-schoenen, instappers en klittebandschoenen. De schoenen zijn geschikt voor speciale zolen, voetbedden, hakverhogingen en afwikkelbalken. Daarnaast is er een speciaal assortiment schoenen voor mensen met diabetes en reuma.

Kapper aan huis

Goed verzorgd haar is ook mogelijk als u aan huis gebonden bent of wanneer u weinig tijd heeft om de deur uit te gaan. Maak zelf uw keuze uit ons aanbod van kappers.

Kleding aan huis

Voor betaalbare mode van goede kwaliteit. Een consulente komt op afspraak bij u aan huis met een kledingcollectie naar uw wens en in uw maat.

Aangepaste kleding aan huis

De kleding is speciaal ontwikkeld voor mensen met een handicap of chronische ziekte. Het aanbod varieert van een nachthemd tot een badcape voor na het douchen, ondergoed met verstelbaar sluitsysteem. Voor wie geholpen moet worden met aan- en uitkleden, is de zorgpyama ideaal.

Pruiken aan huis

Ieder die onvoldoende haargroei heeft, kan thuis rustig een pruik uitzoeken uit een uitgebreid assortiment.

Opticien aan huis

Maak uw keuze uit een uitgebreid collectie monturen voor volwassenen en kinderen. Ook voor reparatie van uw bril, nieuwe glazen en oogmetingen.

Low vision aan huis

Wanneer uw ogen zo ver versleten zijn dat een bril niet meer genoeg is, heeft de low vision specialist verschillende hulpmiddelen om uw zicht te verbeteren zoals handloepen, loepbrillen of televisieloeper.

Audicien aan huis

De audicien komt met verschillende soorten en modellen hoortoestellen bij u aan huis. Desgewenst regelt hij ook de vergoeding met uw ziektekostenverzekering.

Administratie aan huis

U ontvangt thuis een betrouwbaar persoon die duidelijkheid schept in uw maandelijkse inkomsten en uitgaven en zorgt dat dit patroon voortaan eenvoudig is bij te houden. Zeer geschikt voor eenpersoonshuishoudens die niet gewend zijn (geweest) om zelf financiën te regelen.

Kraamfeestbureau

Ziet u op tegen wekenlang kraambezoek? Geniet van uw

6. Het Servicepakket van Vitras

kraamtijd en geef een kraamfeest! U geeft een datum door en het kraamfeestbureau doet de rest.

Verhuisservice

Gaat u verhuizen en ziet u op tegen alle rompslomp? Met de verhuisservice is uw verhuizing in goede handen. Voor deze service hebben wij afspraken gemaakt met een erkend verhuisbedrijf. Abonnees krijgen 20% korting

Maaltijdservice

Gemak dient de mens met onze lekkere kant en klare vriesversmaaltijden, die alleen nog opgewarmd hoeven te worden. U heeft keuze uit ruim 90 gezonde menu's. Abonnees krijgen een aantrekkelijke korting op alle bestellingen.

Personenalarmering

Een veilig gevoel met uw eigen alarmeringssysteem. In een groot deel van het werkgebied van Vitras kunt u gebruik maken van personenalarmering met of zonder verpleegkundige achterwacht.

Tandtechniek aan huis

Heeft u ongemak of klachten door mankementen aan uw gebitsprothese? Of heeft u geen tandarts, dan kunt u gebruik maken van deze dienst aan huis. U kunt de leverancier tandtechniek inschakelen voor advies over de diverse mogelijkheden, voor het uitvoeren van reparaties en het aanmeten van een nieuwe prothese.

Diëtist aan huis

Heeft u behoefte aan een dieetadvies op maat? Bijvoorbeeld vanwege overgewicht, een verhoogd cholesterolgehalte, een allergie, of gewoon omdat u kiest voor een gezondere leefstijl? De Vitras diëtisten komen op verzoek bij u thuis en helpen u met een leef- en dieetadvies dat afgestemd is op uw persoonlijke wensen en omstandigheden.

U kunt rechtstreeks via Vitras een afspraak met een van de diëtisten maken.

Wasservice aan huis

Wordt het wassen en strijken u te zwaar, heeft u het erg druk of houdt u gewoon van gemak? Dan is de wasservice aan huis dé oplossing voor u. De chauffeur van de wasservice haalt het wasgoed bij u op en bezorgt het de week daarna keurig schoon en - als u dat wilt - gestreken weer bij u thuis. U heeft er verder geen omkijken meer naar.

Vakklusser aan huis

Voor het onderhoud van uw woning of tuin, voor een verbouwing of een kleinere klus in of om uw huis kunt u via Vitras een betrouwbare Vakklusser inschakelen.

Thuiszorgwinkels Vitras

In de thuiszorgwinkels van Vitras in Zeist en Veenendaal vindt u tal van artikelen voor jong en oud, zoals (kinder-)speelgoed, verzorgingsproducten, hometrainers en hulpmiddelen voor ouderen. U wordt goed geadviseerd door deskundige medewerkers. Abonnees krijgen 10% korting op alle aankopen.

Magazine Vitras bij u thuis

Twee maal per jaar ontvangt u het informatieve magazine Vitras bij u thuis met artikelen over gezondheid en welzijn, de lezersaanbieding en het cursusaanbod.

Informatieservice

Voor vragen over gezondheid, ziekte, handicaps of telefoonnummers van patiënten- of belangenverenigingen kunt u Vitras bellen of mailen.

Cursussen

Vitras organiseert allerlei cursussen rond gezondheid en welzijn. U heeft een ruime keuze: van EHBO voor kinderen tot

6. Het Servicepakket van Vitras

voetreflextherapie, van babymassage tot het leren omgaan met diabetes.

Meedoen aan een cursus is een prettige en vaak heel gezellige manier om fit te worden of te blijven. Of om verantwoord af te slanken. Ook kan een cursus een steun voor u zijn als u moet leren leven met verlies, een handicap of ziekte.

U krijgt goede begeleiding en kunt in een ontspannen sfeer

andere mensen ontmoeten. De cursussen worden meerdere malen per jaar, in het gehele werkgebied, op verschillende locaties zowel overdag als 's avonds gegeven. Een groep bestaat doorgaans uit vijf tot vijftien deelnemers. Een aanvullende zorgverzekering vergoedt soms (deels) de cursuskosten. Voor het actuele cursusaanbod neemt u contact met Vitras of bezoekt u onze website: www.vitras.nl

7. Algemene voorwaarden van het Jutphaas Plus serviceabonnement

Deelnemer

Als u een woning van Jutphaas Wonen huurt, kunt u deelnemen aan het Jutphaas Plus serviceabonnement. Door middel van een ondertekende en retour gezonden aanmelding kunt u kenbaar maken dat u wilt deelnemen aan het Jutphaas Plus serviceabonnement van Jutphaas Wonen. Zodra de aanmeldingskaart bij Jutphaas Wonen is ontvangen bent u deelnemer en kunt u aanspraak maken op deze service.

Opdrachtverstrekking

Het onderhoud vanuit het Jutphaas Plus serviceabonnement wordt enkel en alleen uitgevoerd door of in opdracht van Jutphaas Wonen.

Saneringsbeurt

Bij een "zittende huurder" mag vooraf een saneringsbeurt verlangd worden. Daarmee wordt verstaan: dat vooraf een inspectie plaatsvindt van de woning dat daaruit een kostenopgaaf volgt voor het uitvoeren van achterstallig huurderonderhoud dat de huurder instemt met de uitvoering van de sanering tegen de opgegeven kosten, en dat vanaf het moment van gereedkomen het Jutphaas Plus serviceabonnement van toepassing is.

Uitsluiting

De volgende zaken zijn uitgesloten:

Zaken waarvoor reparatie c.q. vervanging noodzakelijk is als gevolg van opzet, nalatigheid of slordigheid en/of ruw gebruik van de huurder of personen waarvoor de huurder verantwoordelijk is.

Zaken waarvoor reparatie c.q. vervanging noodzakelijk is als gevolg van bevriezing die de huurder redelijkerwijs had kunnen voorkomen.

Reparaties dan wel vervangingen van zaken die eigendom zijn van de huurder.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Veranderingen en verbeteringen die door de huurder zijn aangebracht of zijn overgenomen van de vorige huurder, zijn eigendom van de huurder. Het onderhoud aan deze eigendommen is uitgesloten van het Jutphaas Plus serviceabonnement.

Uitvoering

Vernieuwing c.q. vervanging van onderdelen zal slechts plaatsvinden indien dit technisch gezien noodzakelijk is. Jutphaas Wonen bepaalt of vernieuwing dan wel vervanging noodzakelijk is. In alle andere gevallen wordt uitgegaan van

reparatie. Is het oorspronkelijke onderdeel niet meer te verkrijgen, dan zal een andere, passende oplossing gezocht worden, waarbij de kwaliteitsmaatstaf van Jutphaas Wonen geldt.

Betaling bijdrage

De deelnemer is verplicht de bijdrage van het Jutphaas Plus serviceabonnement maandelijks te voldoen gelijktijdig met de maandelijks verschuldigde huur. Niet-betalen van de bijdrage binnen dertig dagen na de vervaldatum, betekent beëindiging van het Jutphaas Plus serviceabonnement zonder dat enige ingebrekestelling is vereist en onverminderd de verplichting tot betaling van het verschuldigde.

Huurders die een Jutphaas Plus serviceabonnement aanvragen betalen een bijdrage in de administratiekosten van € 25,00. Nieuwe huurders van Jutphaas Wonen hebben twee maanden de tijd om te beslissen of zij een Jutphaas Plus serviceabonnement aangaan.

Binnen die periode is geen bijdrage verschuldigd.

Huurders die door beëindiging van de huurovereenkomst hun deelname beëindigen, hoeven bij het direct aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met Jutphaas Wonen niet opnieuw de administratieve bijdrage te betalen.

Duur en beëindiging

Deelname aan het Jutphaas Plus serviceabonnement geldt voor de duur van een jaar, dan wel tot het moment binnen dat jaar dat de huurovereenkomst wordt opgezegd. Daarna wordt het abonnement stilzwijgend voortgezet voor de duur van de huurovereenkomst.

Het Jutphaas Plus serviceabonnement kan door de huurder worden opgezegd met een opzegtermijn van één maand. Het abonnement moet echter schriftelijk opgezegd worden. Jutphaas Wonen behoudt zich eveneens het recht om deelname te weigeren en op te zeggen. Zij doet dat met opgaaf van redenen.

Actualisering

Ieder jaar wordt bezien of aanpassing van de tarieven nodig is. Dat kan zowel verlaging als verhoging van de tarieven betekenen. De deelnemers aan het Jutphaas Plus serviceabonnement worden op de hoogte gesteld van eventuele aanpassingen.

Iedere twee jaar wordt hoofdstuk 4 van dit "Onderhouds-ABC" geëvalueerd. Alle huurders van Jutphaas Wonen ontvangen daarna zonedig een nieuwe brochure.

Nieuwegein, december 2006, Jutphaas Wonen.

JA ik neem een Jutphaas Plus serviceabonnement

Ik ben bekend met de voorwaarden van het Jutphaas Plus serviceabonnement en ga daarmee akkoord.

Per maand betaal ik € 5,56 (euro) via de huurbetaling. Voor de administratieve verwerking ben ik een bijdrage van € 25,00 (euro) verschuldigd.

Ik ben een nieuwe huurder en ben daarom geen € 25,00 administratiekosten verschuldigd.

De datum van mijn huurcontract is:

.....

Hierbij geef ik Jutphaas Wonen toestemming mijn gegevens door te geven aan zorgorganisatie Vitras zodat ik gebruik kan maken van de kortingen op diensten uit het Vitras servicepakket, onderdeel van het Jutphaas Plus serviceabonnement.

Verklaring:

Ondertekende verleent hierbij Woonstichting Jutphaas (abn amro nr. 45.35.40.252) éénmalig om van zijn/haar rekening € 25,00 (euro) af te schrijven ten behoeve voor de administratieve verwerking van het onderhoudsabonnement.

Het bedrag zal binnen 14 dagen van uw rekening worden afgeschreven en is onherroepelijk.

Rekeningnummer:

Girorekening:

.....

Bankrekening:

.....

Wilt u hieronder de gegevens van uw eventuele partner en gezinsleden invullen?

Naam	Voorletters	Geboortedatum	M/V
.....
.....
.....

Ten name van:

Uw voorletters en achternaam:

.....

M/V

Adres:

.....

Postcode en plaats:

.....

Geboortedatum:

.....

Ondertekening:

Datum:

.....

Handtekening:

.....

Controleer!

Komen naam en bankgegevens overeen?