



Huurdersinformatie

Het onderhoud aan uw woning

Onderhouds-ABC en Onderhoudsabonnement

Onderhoud

In deze brochure leest u over het onderhoud van uw woning. U vindt een uitgebreid overzicht wie verantwoordelijk is voor welke onderhoudswerkzaamheden. Bent u dat zelf? Of is Rochdale dat?

Inhoud

Onderhoud	2
Wie doet wat?	3
Heeft u een reparatieverzoek?	5
Rioolontstoppingscontract	5
Belangrijk om te weten	6
Servicekosten	7
Huren in een complex met koopwoningen	8
Vocht en ventilatie	8
Wmo-voorzieningen - woningaanpassingen	8
Legionellapreventie	9
Asbest	9
Onderhoud in de wet geregeld	10
Kleine herstellingen en de wet	11
Onderhoudsabonnement	12
Onderhouds-ABC	14

De inhoud van deze brochure kan in de loop van de tijd wijzigen. De meest recente versie vindt u op onze website.



Onderhoud

Uw woning heeft onderhoud nodig. Onderhoud draagt bij aan de kwaliteit van de woning en aan uw wooncomfort. Maar wie is verantwoordelijk voor welk deel van het onderhoud?

Rochdale is verantwoordelijk voor een deel van het onderhoud aan uw woning. Er is ook onderhoud dat wettelijk voor uw rekening is. U bent zelf verantwoordelijk voor het meeste onderhoud aan de binnenkant van de woning.



Wie doet wat?

In deze brochure vindt u welk onderhoud u zelf moet doen. Het normale onderhoud door Rochdale is alleen genoemd waar misverstanden kunnen ontstaan over wie wat uitvoert.

In sommige gevallen betaalt u via uw servicekosten voor bepaalde werkzaamheden/ reparaties. In dat geval voert Rochdale de werkzaamheden uit.

Misschien kunt, of wilt u het onderhoud waar u wel verantwoordelijk voor bent, niet zelf doen. Rochdale biedt hiervoor een Onderhoudsabonnement aan. Daarmee voeren wij tegen betaling een aantal werkzaamheden voor u uit. Verderop leest u voor welk onderhoud dat geldt en wat de voorwaarden zijn.



Op volgorde

Achterin vindt u op alfabetische volgorde het onderhoud van alle onderdelen in, aan of bij de woning. Achter elk onderdeel staat wie het onderhoud moet uitvoeren en wie het moet betalen.

Er zijn vier mogelijkheden:

- R** Rochdale voert uit en betaalt
- H** Huurder voert uit en betaalt
- OA** Rochdale voert uit en betaalt indien huurder een Onderhoudsabonnement heeft
- SK** Rochdale voert uit, huurder betaalt via de servicekosten indien overeengekomen per complex of per huurder

Als er in één regel een 'H' en 'OA' staat, hangt het ervan af of u een Onderhoudsabonnement heeft afgesloten. Zo ja, dan voert Rochdale het werk uit; zo nee, dan moet u dit zelf doen.

Als er in één regel een 'H' en 'SK' staat, hangt het ervan af of u servicekosten betaalt voor dat onderhoud. Zo ja, dan voert Rochdale het werk uit; zo nee, dan moet u dit zelf doen.



In een aantal regels met een 'H' staat een opmerking dat u dit zelf moet melden bij de leverancier. U heeft namelijk zelf een contract met de leverancier van die voorziening. Dat geldt voor de volgende onderwerpen:

- Satellietontvangst (GSO)
- ISRA-punt voor kabel en telefoon
- Hoofdzekering van de elektrainstallatie
- Elektrameter en gasmeter
- Watermeter



**In geval van spoed
(gaslekkage, elektra-
storing, gesprongen
waterleiding, brand-
schade) belt u ons op
020 215 00 00**

Heeft u een reparatieverzoek?

Spoed

In geval van spoed (gaslekkage, elektrastoring, gesprongen waterleiding, brandschade, inbraakgevaar, of het niet kunnen afsluiten van de woning) belt u ons op 020 215 00 00. U kunt ons 24 uur per dag bereiken.

Geen spoed

Geen spoed? Vraag uw reparatie aan:

- 1 via 'Mijn Rochdale'
rochdale.nl/mijnrochdale
- 2 via de website
rochdale.nl/reparaties
Dan nemen wij binnen een werkdag contact met u op.
- 3 via 020 215 00 00

Direct bellen met onderhoudsbedrijven

Reparatieverzoeken voor cv-installaties, glasbreuk, en verstopte riolering en lift kunt u direct doorgeven aan de onderhoudsbedrijven die in uw complex werken. Hierover heeft u persoonlijk informatie ontvangen.

U vindt dit ook op onze website onder 'Mijn Rochdale' (u moet hiervoor eerst inloggen met uw e-mailadres en wachtwoord). U kunt voor de telefoonnummers van onze onderhoudsbedrijven natuurlijk ook even bellen met Rochdale.

Vervanging door slijtage bij normaal gebruik is voor rekening van Rochdale

Glasverzekering

Glasbreuk

Schade aan ruiten betaalt de huurder zelf, tenzij u servicekosten betaalt voor de glasverzekering, dan zorgt Rochdale hiervoor.

Bij glasbreuk in raam, deur of kozijn neemt u contact op met De Glaslijn via 0800 020 80 40. U hoeft niet eerst contact met ons op te nemen.

Condens

Heeft u last van condens in een raam? (vocht tussen het glas van dubbele ramen) dan kunt u contact met ons opnemen of vraag een reparatieverzoek aan via rochdale.nl/mijnrochdale

Verantwoordelijk

Als u zelf in of aan uw eigen woning schade veroorzaakt aan kozijnen, ramen of deuren, dan betaalt u dat zelf. Bijvoorbeeld door onvoorzichtig gebruik of doordat u zelf een deur of kozijn heeft opgebroken. Ook het afbreken van sleutels in het slot, of het kwijtraken van sleutels zijn uw eigen verantwoordelijkheid en dient u zelf te vervangen.

Belangrijk om te weten

Nalatigheid van de huurder

Alle reparaties die nodig zijn door vernieling, nalatigheid, onvoorzichtigheid, slordigheid of onjuist gebruik door de huurder, zijn altijd voor rekening van de huurder.

Bijvoorbeeld:

- het ontstoppen van afvoeren door verstopping door frituurvet, kattenbakkorrels, maandverband
- het vervangen van sleutels en sloten bij verlies of afbreken van de sleutels
- schade door bevrozing van leidingen als u onvoldoende maatregelen heeft getroffen om dit te voorkomen
- schade aan deuren of ramen door open- of dichtwaaien

Meld onderhoudsgebreken snel

Heeft de woning (ernstige) onderhoudsgebreken waarvoor Rochdale als verhuurder verantwoordelijk is, meldt u dit dan zo snel mogelijk bij ons. Dit is in het Burgerlijk Wetboek vastgelegd.



Vervanging wegens normale slijtage

Vervanging door ouderdom en/of normale slijtage bij normaal gebruik van onderdelen van de woning is voor rekening van Rochdale. Als onderdelen nog goed functioneren vervangen wij die niet. Noodzakelijke reparaties voeren wij uit als wij daarvoor verantwoordelijk zijn. Dit beoordelen wij per situatie.

Toe te passen materialen

Bij noodzakelijke vervanging plaatst Rochdale het gebruikelijk standaard materiaal. Dat geldt ook voor vervanging van door eerdere huurders aangebrachte (luxere) materialen.

Verzekeringen en aansprakelijkheid

Door allerlei oorzaken kan schade ontstaan aan en in uw woning. In het algemeen geldt dat schade aan het casco - de buitenkant van de woning en het leidingwerk - door Rochdale wordt hersteld. Schade aan uw inboedel, schilderwerk, behang, laminaat en andere vloerbedekking, vergoedt Rochdale niet.

Bij schade in de woning (bijvoorbeeld door lekkage) zal Rochdale ter plaatse van de schade reparaties uitvoeren. Het opnieuw schilderen of behangen van hele wanden of het witten van hele plafonds behoort niet tot de standaardtaken van Rochdale. U moet zelf zorgen voor een passende inboedelverzekering.

Veranderingen in uw woning

Door de huurder zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) in, of aan de woning onderhoudt Rochdale niet. U bent zelf verantwoordelijk voor reparaties, vervanging en dergelijke. U leest hier meer over in onze brochure 'Veranderingen in uw woning'.

Zijn er tussen Rochdale en de huurder specifieke afspraken gemaakt over het onderhoud en vervanging van door de vorige huurder aangebrachte veranderingen? Dan gelden deze schriftelijke afspraken, ongeacht wat in het 'Onderhouds-ABC' staat.

Servicekosten

Soms betaalt u servicekosten voor onder andere verlichting en elektra in de gemeenschappelijke ruimten, schoonmaakwerkzaamheden of onderhoud aan de gemeenschappelijke tuinen. In dit Onderhouds-ABC staan onderhoudswerkzaamheden waar de huurder verantwoordelijk voor is, maar die onder de servicekosten kunnen vallen. De servicekosten zijn niet voor alle huurders hetzelfde, omdat de geleverde diensten per wooncomplex en per huurder kunnen verschillen.

U leest hier meer over in onze brochure 'Servicekosten en stookkosten'.



Huren in een complex met koopwoningen

Een reparatieverzoek voor uw huurwoning geeft u altijd door aan Rochdale.

Een reparatieverzoek voor een gemeenschappelijk deel van het complex, bijvoorbeeld de verlichting in de hal of een defect aan de buitendeur, geeft u ook door aan Rochdale. Wij geven dit vervolgens door aan de Vereniging van Eigenaren (VvE). De VvE geeft voor die gemeenschappelijke delen opdracht voor het herstel.

De schoonmaakwerkzaamheden van de hal en het portiek in een gemengd complex worden ook door de VvE geregeld. Evenals de glasbewassing of het tuinonderhoud van de gezamenlijke binnentuinen. De afrekening van de servicekosten met de huurders verzorgt Rochdale.

In een complex met koopwoningen kan Rochdale niet alleen besluiten nemen over bijvoorbeeld het vervangen of herstellen van het dak van het gebouw, het schilderwerk, de lift of de buitendeuren. Dat zijn besluiten die gezamenlijk met alle eigenaren worden genomen. Dat gebeurt in de Algemene Leden Vergadering. Als huurder van Rochdale kunt u hier niet aan deelnemen. Rochdale behartigt als eigenaar uw en haar eigen belangen in de VvE.

Heeft u vragen en/of suggesties? Geef deze dan aan Rochdale door. Wij bespreken deze dan met de VvE.

Goed ventileren zorgt voor gezonde en schone lucht en helpt schimmels voorkomen

Vocht en ventilatie

U bent als huurder verantwoordelijk voor het voorkomen en verwijderen van schimmelvorming in uw woning, inclusief het opnieuw schilderen.

Ziet u de eerste verschijnselen van schimmelvorming op wanden, plafonds en op kitvoegen en voegwerk in tegels? Neem dan snel maatregelen. Schimmel-, vocht- en weerplekkenreiniger vindt u in bijna elke supermarkt.

Soms ontstaat schimmel door een bouwkundig probleem, zoals lekkage of condensatie op wanden of plafonds - (koudebruggen); dan kunt u Rochdale bellen.

U leest hier meer over in onze brochure 'Goed ventileren, erg belangrijk', te vinden op rochdale.nl/brochures.

Wmo-voorzieningen - woningaanpassingen

Elektromechanische voorzieningen of woningaanpassingen (zoals trapliften, mechanische deuren e.d.), aangebracht op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) door de gemeente, worden onderhouden door de gemeente. Reparatieverzoeken en stringen geeft u door aan het Wmo-loket van uw gemeente.



Woningaanpassingen (zoals verhoogde toiletput, beugels, douche-accessoires e.d.) vallen onder de regeling voor 'zelf aangebrachte voorzieningen'. U leest hier meer over in onze brochure 'Veranderingen in uw woning'.

Voorkomen van legionella

Legionella of veteranenziekte is een aandoening die wordt veroorzaakt door bacteriële besmetting van drinkwater bij vernevelende installaties (zoals douche). In het voorkomen van legionella-besmetting speelt u zelf een belangrijke rol.

U leest hier meer over in onze brochure 'Legionella', te vinden op rochdale.nl/brochures.

Spoel de douchekop en slang door als u een week of langer weg bent geweest

Verwijder nooit zelf asbest Bel bij een vermoeden altijd meteen Rochdale

Asbest

Asbest is een gevaarlijk materiaal. Voorkom boren, schuren en schaven in mogelijk asbesthoudende bouwmaterialen.

- Neem altijd contact op met Rochdale als u vermoedt dat u asbesthoudende materialen in huis heeft.
- Verwijder nooit zelf asbest; ook geen vloerzeil of golfplaat. Dat doet Rochdale op haar kosten.
- Klussen in een woning die gebouwd is voor 1994? Vraag altijd eerst advies aan Rochdale.

U leest hier meer over in onze brochure: 'Alles wat u moet weten over asbest in en om uw huis', te vinden op rochdale.nl/brochures.



**U kunt het
Besluit Kleine
Herstellingen
nalezen op de
website van de
Rijksoverheid**

Onderhoud in de wet geregeld

Dit 'Onderhouds-ABC' legt uit wat de rechten en plichten zijn die huurder en verhuurder hebben voor het onderhoud. De grondslag hiervoor berust op het Burgerlijk Wetboek (boek 7), het Besluit Kleine Herstellingen en het 'Beleidsboek nutsvoorzieningen en servicekosten' van de Huuradviescommissie van februari 2016.

Kleine herstellingen en de wet

Kleine herstellingen aan de woning zijn voor rekening van de huurder. Maar wat valt precies onder 'kleine herstellingen'? Dit is bepaald in het Besluit Kleine Herstellingen: het gaat om alle herstellingen die zich gewoonlijk voordoen als gevolg van een normaal gebruik van de woning. In dit besluit staat een opsomming met de meest voorkomende werkzaamheden die voor rekening van de huurder komen.

Op een aantal plaatsen in de opsomming van onderhoudswerkzaamheden gelden nog nadere criteria voor een 'kleine herstelling':

- er mogen geen noemenswaardige kosten voor de huurder verbonden zijn aan de herstelling
- de herstelling moet makkelijk door de huurder uitvoerbaar zijn
- er is voor de herstelling geen specialistische kennis van de huurder nodig
- de plaats van de herstelling moet voor de huurder bereikbaar zijn
- de herstelling moet gelegen zijn in het woonruimtegedeelte

Bovenstaande criteria zijn soms wel, en soms niet van toepassing. Ook kunnen ze tegelijkertijd voorkomen. In het besluit staat per opsomming aangegeven óf er criteria van toepassing zijn en welke. Als er (één of meer) criteria van toepassing zijn, en de herstelling voldoet daar in een concreet geval niet aan, dan is de reparatie alsnog voor rekening van Rochdale. U kunt het Besluit Kleine Herstellingen nalezen op de website van de Rijksoverheid.

Als een huurder een kleine herstelling normaal gesproken wel zou moeten uitvoeren, maar daar niet toe in staat is dan kan het onderhoud door anderen uitgevoerd worden (door bijvoorbeeld een familielid, kennis of klusbedrijf). Dit staat in de toelichting van het Besluit Kleine Herstellingen. U kunt ook een Onderhoudsabonnement afsluiten bij Rochdale, waarmee we (een deel van) deze werkzaamheden voor u uitvoeren.

Het Besluit Kleine Herstellingen geldt voor de hele woning, inclusief de daarbij behorende gemeenschappelijke ruimten, voorzieningen etc. Herstellingen van gemeenschappelijke voorzieningen die Rochdale uitvoert, mogen wij doorberekenen in de servicekosten. Deze servicekosten kunnen wij alleen doorberekenen als deze zijn opgenomen in het huurcontract of als wij hierover overeenstemming hebben met de huurders van het betreffende complex. Als het criterium is dat de herstelling in het woonruimtegedeelte moet liggen, moeten wij ze voor onze rekening nemen.

Er zijn uitzonderingen: herstellingen aan door de huurder zelf aangebrachte veranderingen (ZAV). En toevoegingen en herstellingen als gevolg van beschadigingen door huurder zijn altijd voor rekening van huurder, ongeacht of het een kleine herstelling is of niet. Herstellingen (ook kleine herstellingen) doordat Rochdale een gebrek niet tijdig heeft hersteld, komen wel voor onze rekening.

Onderhoudsabonnement

12 **Met het Onderhoudsabonnement kunt u een deel van het onderhoud waar u zelf verantwoordelijk voor bent, aan Rochdale uitbesteden.**

Als u abonnee bent, meldt u de reparatie bij ons en wij lossen het probleem op. Handig als u deze klusjes niet zelf kunt of wilt doen.

Werkzaamheden in het Onderhoudsabonnement

Werkzaamheden zoals het ontluchten van uw cv-installatie, het stellen van klemmende deuren of het vervangen van contactdozen vallen onder het onderhoudsabonnement. In het 'Onderhouds-ABC' vindt u een compleet overzicht, deze vindt u vanaf pagina 14 van deze brochure. Het onderhoud dat onder het Onderhoudsabonnement valt, staat aangegeven met 'OA'.

Wat valt niet onder het Onderhoudsabonnement?

Reparaties die het gevolg zijn van vernieling, nalatigheid, onvoorzichtigheid, slordigheid of onjuist gebruik en dergelijke door de huurder, vallen niet onder het Onderhoudsabonnement. Ook voor zelf aangebrachte voorzieningen door de huurder en voor vervanging van nog goed functionerende onderdelen kunt u het Onderhoudsabonnement niet gebruiken.

Als u abonnee bent, meldt u de reparatie bij ons en wij lossen het probleem op

Abonnementskosten

Voor het Onderhoudsabonnement betaalt u maandelijks een bedrag als onderdeel van de servicekosten en gelijktijdig met uw huur. Dit bedrag kan door prijsstijgingen jaarlijks wijzigen. Op onze website vindt u het actuele bedrag. Als het bedrag wijzigt dan geven wij dit minimaal een maand van te voren schriftelijk door aan alle deelnemende huurders. U kunt dan ook besluiten het abonnement stop te zetten.



Looptijd abonnement

U sluit een Onderhoudsabonnement af voor minimaal een jaar. Na dat jaar wordt het abonnement automatisch verlengd voor onbepaalde tijd. Als u het abonnement na het eerste jaar wilt opzeggen, geldt een opzegtermijn van een maand. Als u de huurovereenkomst beëindigt, stopt het abonnement automatisch.

In uitzonderlijke gevallen kan Rochdale het abonnement van een huurder opzeggen, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand. We stellen de huurder in dat geval schriftelijk op de hoogte van de reden van opzegging.



Onderhoudsabonnement

Als u nog geen Onderhoudsabonnement heeft, kunt u dit afsluiten:

- 1 via 'Mijn Rochdale'
rochdale.nl/mijnrochdale
- 2 via het aanmeldformulier op onze website
www.rochdale.nl/reparaties
- 3 door een aanmeldformulier aan te vragen via 020 215 00 00. Op werkdagen zijn wij van 9.00 - 17.00 uur bereikbaar.
- 4 door een aanmeldformulier Onderhoudsabonnement aan te vragen via info@rochdale.nl

Deelname

U kunt op elk gewenst moment een Onderhoudsabonnement afsluiten. Als nieuwe huurder bieden we u dit aan tijdens het ondertekenen van de huurovereenkomst. Uw Onderhoudsabonnement gaat pas in, als u een schriftelijke bevestiging van ons hebt ontvangen.

Niet iedereen kan deelnemen

Het Onderhoudsabonnement is in principe voor alle huurders. Rochdale heeft het recht om huurders met opgave van reden uit te sluiten van het Onderhoudsabonnement. Dit geldt bijvoorbeeld voor specifieke complexen waar renovatie- of slooppunten al bekend zijn. Of als er sprake is van achterstallig onderhoud waar de huurder zelf verantwoordelijk voor is.

Heeft u een reparatieverzoek?

Vraag uw reparatie aan:

- 1 via 'Mijn Rochdale'
rochdale.nl/mijnrochdale
- 2 via de website rochdale.nl/reparaties
Dan nemen wij binnen een werkdag contact met u op.
- 3 via 020 215 00 00

Onderhouds-ABC

In deze lijst vindt u op alfabetische volgorde alle onderdelen in, aan of bij de woning die onderhoud nodig hebben. Achter elk onderdeel staat aangegeven wie wat moet uitvoeren en wie betaalt.

Op een aantal plaatsten in de opsomming van onderhoudswerkzaamheden worden nog nadere criteria gesteld wil er sprake zijn van een 'kleine herstelling'. De volgende criteria komen voor:

- er mogen geen noemenswaardige kosten voor de huurder verbonden zijn aan de herstelling
- de herstelling moet makkelijk door de huurder uitvoerbaar zijn
- er is voor de herstelling geen specialistische kennis van de huurder nodig
- de plaats van de herstelling moet voor de huurder bereikbaar zijn
- de herstelling moet gelegen zijn in het woonruimtegedeelte

Rochdale voert uit en betaalt	R			
Huurder voert uit en betaalt		H		
Rochdale voert uit en betaalt indien huurder een Onderhoudsabonnement heeft		H	OA	
Rochdale voert uit, huurder betaalt via de servicekosten indien overeengekomen per complex of per huurder		H		SK

A

Afvoeren				
Schoonmaken en ontstoppen sifons wastafels, gootsteen en afvoerputjes en sifon wasmachineafvoer		H		
Schoonmaken van afvoerputjes en roosters van galerij en balkon		H		
Lekkage verhelpen van PVC afvoersifons		H	OA	
Ontstoppen van alle binnen- en buitenrioleringen vanaf sifon tot aan gemeenteriool inclusief hemelwaterrioleringen		H		SK
Repareren en vervangen van afvoeren van wastafels, douche, gootsteen, toilet, hemelwaterafvoer	R			
Periodiek schoonmaken van dakgoten en hemelwaterafvoer hoger dan of gelijk aan drie bouwlagen	R			
Ontstoppen/reinigen dakgoten en hemelwaterafvoer hoger dan of gelijk aan drie bouwlagen	R			
Periodiek schoonmaken en ontstoppen/reinigen van dakgoten en hemelwaterafvoer lager dan of gelijk aan twee bouwlagen en bergingsdaken		H		SK

B

Balkons, balustrades				
Schoonmaken balkon, balkonvloer en balkonafscheidings		H		
Onderhouden van afwerking balkonvloer en balkonplafond ter bescherming van beton	R			

Rochdale voert uit en betaalt	R			
Huurder voert uit en betaalt		H		
Rochdale voert uit en betaalt indien huurder een Onderhoudsabonnement heeft		H	OA	
Rochdale voert uit, huurder betaalt via de servicekosten indien overeengekomen per complex of per huurder		H		SK

Bel, huistelefoon				
Repareren en vervangen mechanische of elektrische deurbel op of nabij voordeur van de woning (drukknop, schel/zoemer en transformator)		H	OA	
Onderhouden en vervangen huistelefoon(bel), elektrische deuropener, intercom-installaties in de woning en gemeenschappelijke ruimte en bellentableaus	R			
Brievenbus				
Onderhouden brievenbus in de woning en in gemeenschappelijke ruimte		H	OA	
Repareren of vervangen briefkast, brievenbus(klep) en brievenbuslot in gemeenschappelijke ruimte	R			
Vernieuwen of vervangen brievenbus(klep) in eigen voordeur	R			

C

CV-installatie				
Ontluchten en bijvullen individuele cv-installatie		H	OA	
Periodiek onderhouden en oplossen storingen	R			
Onderhouden en vervangen kamerthermostaat	R			
Ontluchten radiatoren bij collectieve installaties	R			
Herstellen lekkage van radiatoren en radiatorcranen	R			
Communicatiemiddelen				
Aanvraag, aanleg, onderhouden en vervangen van kabel-, telefoon, TV- en computeraansluitingen		H		
Onderhouden van het centrale aansluitpunt (ISRA-punt) voor TV en telefoon (melding door huurder aan leverancier)		H		
Herstellen storingen en kabels naar aansluitpunt (ISRA-punt) in de woning		H		
Onderhouden en vervangen snoeren, aansluitingen in de woning van satellietontvangst (centrale schotelantenne)		H		
Onderhouden en verhelpen storingen satellietontvangst (centrale schotelantenne-GSO) indien contract huurder met leverancier (melding aan leverancier)		H		
Onderhouden en verhelpen storingen satellietontvangst (centrale schotelantenne-GSO) indien onderdeel woning	R			
Onderhouden en verhelpen storingen satellietontvangst (centrale schotelantenne-GSO) indien onderdeel servicekosten		H		SK

Rochdale voert uit en betaalt	R			
Huurder voert uit en betaalt		H		
Rochdale voert uit en betaalt indien huurder een Onderhoudsabonnement heeft		H	OA	
Rochdale voert uit, huurder betaalt via de servicekosten indien overeengekomen per complex of per huurder		H		SK

D

Daken				
Vervangen daken, dakkapel, dakraam, dakluik, dakkoepel, dakbeschot, dakisolatie en dakpannen	R			
Reparatie daklekkage	R			
Deuren (zie ook hang- en sluitwerk)				
Onderhouden houten binnendeuren; kleine reparaties (bijvoorbeeld schilder- of plamuurwerk)		H		
Bijstellen klemmende binnendeuren		H	OA	
Bijstellen klemmende buitendeuren	R			
Drempels, Plinten				
Repareren, vastzetten plinten, stofdorpels, dekljsten en verdere aftimmering	R			

E

Elektrische installatie woning				
Onderhouden en vervangen van (wasmachine) schakelaars, wandcontactdozen, afdekplaten van dozen, overstroombeveiliging (stop)		H	OA	
Vervangen koorden trekschakelaars		H		
Herstellen van storingen in elektrische installatie, ontstaan door overbelasting of gebreken in de apparatuur van huurder		H		
Vervangen hoofd-overstroombeveiliging (hoofdstop) , na overbelasting, ondeskundig gebruik (melding door huurder aan leverancier)		H		
Onderhouden buitenverlichting van een eengezinswoning		H	OA	
Onderhouden en vervangen van armaturen (lamphouders) buiten de woningen en appartementen	R			
Onderhouden en vervangen leidingen, verouderde bedrading, aardlekschakelaars en groepenkast, met uitzondering van de elektrameter	R			
Onderhouden en vervangen elektrameter (melding aan leverancier)		H		

G

Gasinstallaties				
De aanschaf en vervanging gaslang kooktoestel (GIVEG keur)		H		

Rochdale voert uit en betaalt	R			
Huurder voert uit en betaalt		H		
Rochdale voert uit en betaalt indien huurder een Onderhoudsabonnement heeft		H	OA	
Rochdale voert uit, huurder betaalt via de servicekosten indien overeengekomen per complex of per huurder		H		SK

Onderhouden en vervangen van gasleidingen, gasinstallatie, met uitzondering van gasmeter en hoofdgaskraan	R			
Onderhouden en vervangen van gaskraan voor kooktoestel	R			
Gemeenschappelijke ruimten				
Schoonhouden gemeenschappelijke ruimten inclusief glasbewassing (portieken, trappenhuisen, galerijen en gemeenschappelijke (bergings)gangen)		H		SK
Schoonmaken gemeenschappelijke stallingen voor fietsen en parkeren van auto's		H		SK
Schoonmaken vuilcontainerruimten, schoonmaken en buiten zetten vuilcontainers		H		SK
Onderhouden en vervangen armaturen, schakelaars en wandcontactdozen in de gemeenschappelijke ruimten en van gemeenschappelijke buitenverlichting	R			
Onderhouden elektrische toegangsdeuren	R			
Onderhouden veiligheidscamera's	R			
Onderhouden en vervangen brandblussers in gemeenschappelijke ruimten	R			
Vervangen deurkrukken, scharnieren, deurdrangers en sloten in toegangsdeuren en ramen in gemeenschappelijke ruimten	R			
Vervangen lampen in gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke buitenverlichting		H		SK
Vervangen beschadigde ruiten van gemeenschappelijke ruimten	R			
Glas, ruiten				
Vervangen beschadigde ruiten van woning en berging		H		SK
Vervangen buitenbeglazing ten gevolge van troebel worden van isolatieglas	R			
Graffiti				
Verwijderen graffiti binnen- en buitenzijde wooncomplex	R			

H

Hang- en sluitwerk				
Gangbaar houden en onderhouden of vervangen deurkrukken, scharnieren en sloten van binnendeuren van de woning		H	OA	
Vervangen deurkrukken, scharnieren en sloten van buitendeuren en ramen van de woning en bergingsdeuren	R			
Vervangen slot of cilinder door beschadigingen door verlies sleutels of zelf openbreken van deuren		H		

Rochdale voert uit en betaalt	R			
Huurder voert uit en betaalt		H		
Rochdale voert uit en betaalt indien huurder een Onderhoudsabonnement heeft		H	OA	
Rochdale voert uit, huurder betaalt via de servicekosten indien overeengekomen per complex of per huurder		H		SK

I

Inbraakschade				
Herstellen inbraakschade aan opstal (aantoonbaar met proces-verbaal)	R			

K

Kasten				
Onderhouden en vervangen losse kasten, inclusief hang- en sluitwerk		H		
Onderhouden en herstellen vaste kasten, inclusief hang- en sluitwerk en repareren of vervangen van het interieur van vaste kasten en balkonkasten		H	OA	
Keuken				
Repareren of vervangen grepen, plankdragers, kastplanken, ladegeleiders en afstellen van scharnieren, uitlijnen van deurtjes		H	OA	
Schoonhouden/vervangen van filters en lampjes afzuigkap		H		
Onderhouden en vervangen inbouwapparatuur		H		SK
Onderhoud en herstel aanrechtblok, keukenkastje en lades door slijtage bij normaal gebruik	R			
Kitvoegen				
Herstellen of vervangen kitvoegen bij kans op lekkage	R			
Voorkomen en verwijderen schimmelvorming bij kitvoegen		H		
Klein onderhoud				
Vastzetten loszittende onderdelen, zoals trapleuningen, deurknoppen, drempels, schakelaars, wandcontactdozen, deurbellen, vloerroosters, plafondroosters en binnen- en buitensloten		H	OA	
Gangbaar houden, regelmatig controleren van de beweegbare onderdelen door oliën, smeren (zoals ramen, deuren) of ontkalken (zoals kranen)		H		
Kozijnen en Ramen (zie ook hang- en sluitwerk)				
Kleine herstelwerkzaamheden aan kozijnen en ramen in de woning		H	OA	
Kranen (zie sanitair)				

Rochdale voert uit en betaalt	R			
Huurder voert uit en betaalt		H		
Rochdale voert uit en betaalt indien huurder een Onderhoudsabonnement heeft		H	OA	
Rochdale voert uit, huurder betaalt via de servicekosten indien overeengekomen per complex of per huurder		H		SK

L

Leidingen				
Onderhouden en vervangen water-, gas- en elektraleidingen in de woning	R			
Lekkage				
Repareren gas- of waterleidingen	R			
Herstellen opstalschade als gevolg van een lekkage of verstopping - u dient zelf een passende inboedelverzekering af te sluiten	R			
Liftinstallatie				
Onderhoud, reparaties, keuringen en verhelpen van storingen	R			

N

Naamplaatje				
Vervangen naamplaatje op deur en bellentableau (let op: woont u in hoogbouw, dan bestelt u via Rochdale i.v.m. uniformiteit)		H		

O

Ongediertebestrijding				
Bestrijden kakkerlakken en faraomieren, in de woning en het woongebouw		H		SK
Bestrijden houtworm, boktorren, kelderzwammen in of aan het woongebouw	R			
Bestrijden overig ongedierte zoals muizen, gewone mieren, muggen, wespen, vlooiën, wandluizen		H		
Bestrijden ratten en duiven (let op: overlast melden bij gemeente)		H		
Verwijderen wespennest in de buitengevel (spouw) van de woning of het woongebouw	R			
Verwijderen wespennest in/om woning, tuin of schuur, berging, garage		H		

P

Plinten				
Vastzetten en schilderen vloerplinten		H		

Rochdale voert uit en betaalt	R			
Huurder voert uit en betaalt		H		
Rochdale voert uit en betaalt indien huurder een Onderhoudsabonnement heeft		H	OA	
Rochdale voert uit, huurder betaalt via de servicekosten		H		SK

R

Rookmelder / koolmonoxide(CO)-melder				
Onderhouden en vervangen CO-melders en rookmelders in door Rochdale aangewezen woningen/complexen	R			
Onderhouden en vervangen rookmelders in complexen nieuwbouw en renovatie na 2003	R			
Vervangen batterij in rookmelders in complexen nieuwbouw en renovatie na 2003		H		
Onderhouden en vervangen overige CO-melders en rookmelders		H		

S

Sanitair				
Onderhouden, repareren, vastzetten of vervangen badkameraccessoires zoals planchet, wastafelspiegel, handdouche, doucheslang, glijstang, wanddouchehouder, doucheputrooster		H	OA	
Onderhouden, repareren of vervangen van wasmachine-aansluiting (mits door Rochdale aangebracht)		H	OA	
Onderhouden, repareren, vastzetten of vervangen onderdelen van toiletspot en reservoir, zoals wc-bril, manchet/sok (aansluiting op riolering), afdichtingsringen, vlotter en drijver		H	OA	
Vervangen badkamer- en toiletaccessoires (toiletrolhouder e.d.)		H		
Vastzetten losgeraakt sanitair		H	OA	
Voorkomen en verwijderen van schimmelvorming in douche (zie brochure 'Goed ventileren erg belangrijk')		H		
Ontkalken (meng)kranen en sanitair		H		
Vervangen van eenvoudig te vervangen onderdelen van kranen, zoals vervangen van kraanleertjes, kraankoppen, uitlopen, straalonderbrekers		H	OA	
Vervangen (meng)kranen door slijtage bij normaal gebruik (na beoordeling Rochdale)	R			
Vervangen sanitair door slijtage bij normaal gebruik (na beoordeling Rochdale)	R			
Schilderwerk				
Schilderwerk (planmatig onderhoud) aan buitenkant van de woningen, gemeenschappelijke ruimten, balkons en galerijen	R			
Schilderwerk in woning, berging en garage (plafonds, wanden en houtwerk, deuren, kozijnen, vensterbanken, trappen - ook binnenzijde van buitenkozijnen, ramen en deuren)		H		
Kleine reparaties (gevel)kozijnen, ramen en deuren binnenzijde van de woning, inclusief schilderwerk		H		
Schilderen plafonds na herstelwerkzaamheden opstalschade - u dient zelf een passende inboedelverzekering af te sluiten		H		
Schilderen cv-leidingen en overige leidingen		H		

Rochdale voert uit en betaalt	R			
Huurder voert uit en betaalt		H		
Rochdale voert uit en betaalt indien huurder een Onderhoudsabonnement heeft		H	OA	
Rochdale voert uit, huurder betaalt via de servicekosten		H		SK

Schoonhouden en glazenwassen				
Schoonmaken binnen en buiten de woning, berging en garage, inclusief beglazing, kozijnen en deurposten en deel van galerij bij de woning		H		
Schoorsteen				
Periodiek controleren en/of vegen schoorstenen (rookgasafvoerkanalen)	R			
Sleutels				
Vervangen sleutels bij zoekraken en/of beschadiging		H		
Bestellen extra of nieuwe sleutels van algemene toegangsdeuren (alleen te bestellen bij Rochdale)		H		

T

Tochtstrippen, tochtprofielen				
Onderhouden en vervangen tochtprofielen indien geïntegreerd onderdeel deuren en ramen		H	OA	
Aanbrengen, onderhouden en vervangen niet-geïntegreerde tochtwering (tochtprofielen) op ramen en deuren en tochtborstels onderzijde buitendeuren		H	OA	
Onderhouden en vervangen van tochtprofielen op buitendeuren en ramen		H	OA	
Trappen, trapleuningen, traphekken				
Kleine reparaties aan trappen en traphekken	R			
Gangbaar houden vlizotrappen inclusief hang- en sluitwerk		H		
Tuinen en bestrating (privé)				
Aanbrengen en onderhouden tuin- en erfafscheidingen (schuttingen)		H		
Egaliseren tuin en opbrengen teelaarde		H		
Regelmatig maaien gras, verwijderen onkruid en snoeien heggen en bomen		H		
Regelmatig snoeien van bomen en planten (hoogte tot 3 m) en vervangen van beplanting		H		
Vervangen gebroken tuintegels		H		
Rechtzetten erfafscheidingen (schuttingen) en vervangen onderdelen		H		
Regelmatig verven of beitsen erfafscheidingen, indien reeds geverfd of gebeitst		H		
Onderhouden en vervangen gebouwde tuinomheiningen en hekwerken, zover deze standaard tot woningen behoren	R			

Rochdale voert uit en betaalt	R			
Huurder voert uit en betaalt		H		
Rochdale voert uit en betaalt indien huurder een Onderhoudsabonnement heeft		H	OA	
Rochdale voert uit, huurder betaalt via de servicekosten indien overeengekomen per complex of per huurder		H		SK

Herstellen tuinen als gevolg van calamiteiten (bijvoorbeeld bij een breuk in riolering), exclusief tuinrichting huurders	R			
Onderhouden bestrating in privétuin, inclusief terrassen		H		
Ophogen standaard tegelbestrating naar voordeuren, berging en terras (aangelegd door Rochdale)	R			
Onderhouden en vervangen straattegelvloeren in bergingen	R			
Tuinen en bestrating gemeenschappelijk				
Onderhouden afgesloten gemeenschappelijke tuin; beplanting, erfafscheiding en bestrating		H		SK
Onderhouden niet-afgesloten gemeenschappelijke tuin; beplanting, erfafscheiding en bestrating	R			
Schoonhouden gemeenschappelijke tuinen en bestrating		H		
Onderhouden standaard tegelbestrating naar algemene toegangsdeuren woongebouw	R			

V

Ventilatie (zie ook Kozijnen en ventilatieroosters)				
Schoonhouden ventilatieventielen en ventilatieroosters in woning (keuken, douche, toilet) en ventilatieroosters in gevel of gevelkozijnen		H		
Onderhouden ventilatieventielen en ventilatieroosters in woning (keuken, douche, toilet) en ventilatieroosters in gevel of gevelkozijnen		H	OA	
Repareren, vervangen of aanbrengen bedieningselementen ventilatieroosters (trekkoorden en stangen)		H	OA	
Periodiek onderhouden en schoonmaken ventilatiekanalen, ventilatie units, roosters, ventielen in de afzuigopeningen van keuken, douche en toilet		H		SK
Periodiek vervangen filters van ventilatie-unit		H		SK
Onderhouden, herstellen of vernieuwen ventilatieroosters opgenomen in ramen of gevel, motorunits	R			
Verlichting woning				
Vervangen van lampen en fittingen in woning, berging, schuur en garage		H		
Vloerafwerking woning				
Herstellen losliggende cementdekvloeren en tegelvloeren	R			
Herstellen cementvloer en uitvlakken na beschadiging als gevolg van verwijderen vloerbedekking door huurder		H		
Verwijderen en opnieuw leggen (harde) vloerbedekking, met ondervloer, indien noodzakelijk voor reparatiewerkzaamheden of inspectie		H		

Rochdale voert uit en betaalt	R			
Huurder voert uit en betaalt		H		
Rochdale voert uit en betaalt indien huurder een Onderhoudsabonnement heeft		H	OA	
Rochdale voert uit, huurder betaalt via de servicekosten indien overeengekomen per complex of per huurder		H		SK

W

Wand- en plafondafwerking woning				
Behangen of schilderen binnenwanden en plafonds (ook na herstelwerkzaamheden door Rochdale na opstalschade) - u dient zelf een passende inboedelverzekering af te sluiten		H		
Uitvoeren kleine reparaties aan binnenmuren en plafonds zoals dichten van gaten, butsen, krimpscheuren, verwijderen pluggen		H		
Vervangen of herstellen stucwerk bij loslatende stuclagen en tegelwerk	R			
Herstellen en repareren stucwerk bij schade als gevolg van verwijderen van behang		H		
Herstellen stucwerk door beschadigingen (boorgaten en pluggen), krimpscheuren en kleine reparaties aan stucwerk		H		
Herstellen en vervangen van wandtegels (na beschadiging door de huurder)		H		
Schoonmaken en uitvoeren van kleine reparaties aan voegen in wandtegels		H		
Warmtemeters				
Onderhouden en vervangen warmtemeters indien onderdeel van installatie	R			
Onderhouden en vervangen warmtemeters indien gemonteerd aan radiatoren		H		SK
Vervangen batterijen van warmtemeters		H		SK
Waterleiding				
Onderhouden en vervangen waterleidingen	R			
Voorkomen van bevriezing waterleidingen en herstellen waterleidingen na bevriezing		H		
Onderhouden van watermeter van Rochdale	R			
Onderhouden van watermeter leverancier (melding aan leverancier)		H		


Z

Zonwering (buiten)				
Verwijderen zelf aangebrachte zonwering en herstel van schade bij onderhoudswerkzaamheden aan gevels		H		
Repareren en vervangen (gemeenschappelijke) zonwering	R			
Zwerfvuil				
Regelmatig verwijderen van zwerfvuil in gemeenschappelijke ruimten en (gemeenschappelijke) tuinen		H		

020 215 00 00
info@rochdale.nl

 06 4080 8009

 @rochdale_nl

 facebook.com/
woningstichtingrochdale

rochdale.nl

(Zie website voor meest recente versie)

