Overzicht van het onderhoud aan uw woning

Jutphaas service-abonnement



Inclusief het Onderhouds-ABC

Inhoud

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 kantoortijden 5

Verwarming 5

Liftstoring 5

Indienen nota's 5

Geschillen 6

Informatie 6

4. Het Onderhouds-ABC

Hoe gebruikt u de trefwoordenlijst? 6

Trefwoordenlijst 7

5. Enkele bijzondere regels

Inboedel 11

Aanbrengen woningwijzigingen 11

Tuinen, bomen en schuttingen 11

Schotels en andere antennes 11

Geschillen 11

6. Algemene voorwaarden van het Jutphaas serviceabonnement

Deelnemer 12

Opdrachtverstrekking

Saneringsbeurt 12

Uitsluiting 12

Zelf aangebrachte voorzieningen 12

Uitvoering 12

Betaling bijdrage 12

Duur en beëindiging 12

Actualisering 12

Aanmeldingsformulier

Jutphaas Wonen

Montageweg 1

3433 NT Nieuwegein

www.jutphaas.nl

info@jutphaas.nl

030-6083131

Op afspraak ma-do 08:00 - 16:30 en vr 08:00 -12:00

Vrije inloop van ma-vr 08:30 – 10:00

Nieuwegein, mei 2026

1. Inleiding

Onder het motto “minder zorgen, meer comfort” biedt Jutphaas Wonen u het Jutphaas serviceabonnement aan.

Met dit Jutphaas 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 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.

De kosten voor het Jutphaas serviceabonnement bedragen **€ 8,05 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 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 serviceabonnement.

Aan “zittende huurders” die abonnementhouder 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 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***.

Rechten en plichten voor het Jutphaas serviceabonnement zijn vastgelegd in hoofdstuk 6 van deze brochure.

Jutphaas Wonen streeft er naar uw woongenot nog verder te verbeteren met dit Jutphaas 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, trappenhuizen, 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, aan of bij het woningonderhoud 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.

3. Reparatieverzoeken

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-, stormen 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 serviceabonnement komen, kunt u op werkdagen van maandag t/m vrijdag van 8:00 uur t/m 12:00 uur telefonisch melden bij Jutphaas Wonen, ***telefoonnummer 030 - 6083131, keuze 2.*** U wordt dan direct doorverbonden naar onze huisaannemer. Zij nemen uw verzoek in ontvangst en zij maken direct een afspraak met u voor een beoordeling of reparatie van het gemelde reparatieverzoek. Ook reparatieverzoeken die onder het Jutphaas serviceabonnement vallen kunt u op deze wijze melden als u deelnemer bent.

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.

Verwarming
Reparatieverzoeken met betrekking tot uw verwarmingsinstallatie kunt u rechtstreeks aan de firma Feenstra melden ***telefoonnummer 088 - 845500***.

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 lift 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.

3. Reparatieverzoeken

Geschillen

Een huurder die een klacht heeft over de gedragingen van de verhuurder met betrekking tot de afhandeling van een technische klacht moet dit eerst schriftelijk voorleggen aan Jutphaas Wonen. De klacht kan daarna, indien gewenst worden voorgelegd aan de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht. Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU) is de onafhankelijke klachtencommissie voor huurders van: Jutphaas Wonen, Mitros, Viveste en Woningbouwvereniging Lopik. Meld de klacht altijd eerst bij Jutphaas Wonen.

Komt u er samen niet uit, dan kunt u bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht terecht. Stuur een mail naar info@kwru.nl of kijk op de site www.kwru.nl.

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 erin of aan uw woning iets kapot gaat en u wilt weten voor wiens rekening de reparatie komt, hoort bij het Jutphaas serviceabonnement of voor rekening van Jutphaas Wonen is, zoekt u in de alfabetische lijst dat onderdeel op.
Achter elk onderhoud is met “**J** (Jutphaas) of **H** (Huurder)“ 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 “**J**” staat.
Staat er in de kolom “Huurder” een “**H**” dan zijn de kosten voor rekening van de huurder en moet u de onderhoudswerkzaamheden zelf uitvoeren.
Staat er in de kolom “Abonnement” een “**A**”, dan zal Jutphaas Wonen de werkzaamheden alleen uitvoeren en betalen als u deelnemer bent in het Jutphaas serviceabonnement.

Bij diverse onderdelen is een toelichting vermeld.

4. Het Onderhouds-ABC

Onderwerp / onderdelen	Jutphaas	Huurder	Abonnement	Toelichting
Antenne:				
Plaatsing, onderhoud, verwijdering en verzekering van de antenne.		H		Een antenne (bijvoorbeeld schotelantenne, zend- en ontvangstantenne) mag slechts geplaatst worden na schriftelijke toestemming van JW.
Balkons en balustrades:				
Onderhoud en reparatie van balkons en balustrades.	J			
Woningbalkon schoonhouden.		H		
Brand:				
Brandschade (niet aan inboedel).	J			
Brandblussers in gemeenschappelijke ruimten.	J			
Daken en dakgoot:				
Onderhoud dakbedekking, dakgoot en schoorsteen.	J			
Schoorsteen vegen.		H		Bij normaal gebruik van gas- kolen-, olie- en houtkachels minimaal 1x per jaar.
Dakgoot reinigen eengezinswoningen.		H		
Dakgoot reinigen gestapelde woningen.		H		Goten reinigen wordt door Jutphaas periodiek gedaan, de kosten komen ten laste van het Ontstoppingsfonds (huurders betalen een bijdrage betalen in de servicekosten (excl. daken berging)
Dakramen vastzetten kleine onderdelen.		H		
Herstel dakbeschot.	J			
Deuren en ramen:				
Binnendeuren: los hang- en sluitwerk vastzetten, oliën en smeren, sleutels vervangen.		H	A	Kieren en naden kleiner als < 5 mm worden niet hersteld door JW
Binnendeuren pas en sluitend maken.		H	A	
Deurkrukken (binnen) vervangen.		H	A	
Deurdrempels van binnendeuren vastzetten.		H	A	
Deurdrempels vervangen.	J			
Deurbel (zie Elektra).				
Buitendeuren/ramen pas en sluitend maken.	J			
Algemene toegangsdeuren vervangen of repareren.	J			
Glas (zie Glas).				
Hang- en sluitwerk (zie Hang- en sluitwerk).				
Deurdrangers (zie Entree/portiek).				
Tochtstrippen vastzetten.		H	A	
Losse kasten wordt geen onderhoud aangedaan en zijn eigendom van de huurder.		H		
Entree/portiek:				
Deurdrangers en windhaken (alg. ruimten) repareren of vervangen.	J			Bij flatwoningen, op rekening van de huurder.
Naamplaatje aanbrengen of vervangen bij eengezinswoningen.		H		
Naamplaatje aanbrengen of vervangen bij flatwoningen.		H		
Brievenbus in woningtoegangsdeur: losse onderdelen vastzetten.		H	A	
Brievenbus in woningtoegangsdeur vervangen.	J			
Brievenbus in portieken en gemeenschappelijke ruimten.	J			
Deurbel, intercom etc. (zie Elektra).				
Elektra:				
Leidingen en meterkast onderhouden en vervangen.	J			
Deurbel individuele woning herstellen.	J			
Intercom.	J			
Zekeringen (stoppen), lampen en armaturen in woning en berging vervangen.		H		
Schakelaars, trekkoordjes, stopcontacten, montage- en afdekplaten vastzetten.		H	A	In de gemeenschappelijke ruimten verantwoordelijkheid Jutphaas Wonen,
Schakelaars, trekkoordjes, stopcontacten, montage- en afdekplaten vervangen.	J			
Aardlekschakelaar testen.		H		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
Vervangen van batterij ventilatie schakelaar/ afstandsbediening.		H		
Vervangen van batterij van afstandsbediening van parkeergarages.		H		
Rookmelders vervangen welke door JW geplaatst zijn.	J			
Batterij vervangen van rookmelders.		H		
Galerijen:				
Onderhoud en reparatie van galerijen en galerijhekken.	J			
Schoonhouden galerijen en galerijhekken.		H		
Gasinstallaties:				
Gasleidingen onderhoud en vervanging.	J			Storingen aan de gasleiding melden bij Jutphaas Wonen.
Gaskranen t.b.v. kooktoestel vervangen of herstellen.	J			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.
Gasslang t.b.v. kooktoestel vervangen of herstellen.		H		
Geiser onderhoud.		H		
Glas:				
Bij breuk en beschadiging vervangen.		H		
Glasschade waarvoor een glasverzekering bij Jutphaas Wonen is afgesloten.	J			
Glasschade in gemeenschappelijke ruimten (zoals portieken en trappenhuizen).	J			
Hang- en sluitwerk:				
Hang- en sluitwerk aan binnendeuren: los hang- en sluitwerk vastzetten, oliën en smeren, sleutels vervangen.		H	A	
Hang- en sluitwerk aan binnendeuren vervangen.		H	A	
Hang- en sluitwerk in buitenramen en -deuren en algemene toegangsdeuren repareren of vervangen.	J			
Uitzondering hang- en sluitwerk.	Kosten van werkzaamheden als gevolg van het verliezen of vergeten van sleutels zijn ten alle tijden uitgesloten van het Jutphaas serviceabonnement. De gemaakte kosten worden u in alle gevallen in rekening gebracht.			
Klein dagelijks onderhoud van hang- en sluitwerk (deurkrukken, scharnieren, sloten en cilinders, windhaken, raamboompjes, uitzetijzers, tochtstrippen en slijtstrippen).		H	A	**Tip: 'normale' sloten oliën**, cilindersloten smeren met grafiet
Sleutels vervangen en/of bijmaken.		H		
Kabelaansluiting:				
Storingen aan het kabelsysteem.		H		Melden bij storingsdienst van de kabelexploitant (Casema).
Keuken:				
Losse onderdelen van keukenkastjes (incl. hang- en sluitwerk), keukenladen, ladegeleiders, (tegelstrip) aanrechtblad vastzetten.		H	A	
Vervangen keukenblok en/of bovenkastjes.	J			
Losse onderdelen kranen vastzetten, kraanleertjes vervangen.		H	A	
Kranen vervangen.	J			
Afzuigkap (zie Ventilatie).				
Kozijnen:				
Buitenzijde gevelkozijnen schilderen, repareren en vervanging kozijnen.	J			
Lift:				
Onderhoud en reparatie lift.	J			
Ongedierte:				
Bestrijden van ongedierte zoals: muizen, mieren, vlooien of wespen in eengezinswoningen.		H		
Bestrijden van ongedierte in algemene ruimtes in het gehele complex.	J			
Rattenbestrijding.		H		
Plafonds:				
Woning + berging plafonds bij beschadiging herstellen.		H		
Witten en sauzen.		H		

Onderwerp / onderdelen	Jutphaas	Huurder	Abonnement	Toelichting
Loslatend stucwerk.	J			
Plafond gemeenschappelijke ruimte herstellen.	J			
Riolering:				
Afvoeren van gootsteen, wastafel, douche, bad en fontein (in toilet), toilet en schrobputje ontstoppen.		H		Als u een ontstoppingsbijdrage betaalt kunt u het reparatieverzoek melden bij R.R.S. Riool Beheer.
Buitenputten.		H		Buitenputten op gemeenschappelijk terrein zijn voor rekening Jutphaas Wonen
Riolering repareren of vervangen.	J			
Ontstoppen gemeenschappelijk deel riolering.	J			
Sanitair:				
Losse onderdelen vastzetten en vervangen badstopper en kettinkje.		H	A	**Tip:** Stopkranen bij de stortbak af en toe open- en dichtdraaien ter voorkoming van vastzitten.
Losse onderdelen van doucheslang, glijstang, handdouche, ophangpen en koppelstuk vastzetten.		H	A	**Tip:** Hoofdkraan 1x per halfjaar open- en dichtdraaien.
Losse onderdelen van waterkranen vastzetten: kraanleertjes vervangen en het binnenwerk reinigen.		H	A	
Losse onderdelen van spiegel, planchet, spatscherm, wastafel en zeepbakje vastzetten.		H	A	
Vervangen spiegel, planchet, spatscherm, zeepbakje.		H	A	
Vervangen wastafel en toiletpot.	J			
Losse onderdelen, de vlotter van het reservoir/stortbak vastzetten, rubbers vervangen.		H	A	Niet bij breuk, verkeerd gebruik of gebrek aan onderhoud (niet ontkalken en/of reinigen).
De bevestigingen en rioolaansluitingen van de toiletpot.		H	A	
Vastzetten van de toiletbril en toiletbrildeksel.		H	A	
Vastzetten van de toiletpot.		H	A	
Sifon / zwanenhals van kunststof repareren (onder gootsteen en wastafels).		H	A	
Schilderwerk:				
Binnenschilderwerk en voor GW schilderwerk gemeenschappelijke ruimten.		H		
Buiten- en binnenschilderwerk in gemeenschappelijke ruimten.	J			
Tochtstrippen:				
Aanbrengen en vervangen tochtstrippen.		H		
Repareren en vastzetten tochtstrippen.		H	A	
Tuinen:				
Ophogen, aanleg en onderhoud van de privé-tuin.		H		
Bomen, heesters, struiken en heggen die bij u in de tuin staan en over de erfgrens groeien, moet u kort houden door ze tijdig te snoeien.		H		
Onderhoud van gemeenschappelijk groen (meestal bij hoogbouw).	J			
Verzakte of kapotte tegel ophogen van het tuinpad, het terras en de carport die bij de woning hoort.		H	A	
Ophogen en repareren van bestrating van het pad en het terras die bij de woning hoort, bij problemen met waterafvoer en/of extreme bodemverzakking.	J			
Onderhoud en vervanging van de bij de woning behorende privacyschermen.	J			
Onderhoud van erfafscheidingen die door de huurder zijn geplaatst of aangebracht.		H		
Trappen:				
Repareren van trappen in de woning.	J			
Losse onderdelen van trap en/of leuning van trappen in de woning vastzetten.		H	A	
Vlizotrap vervangen.	J			
Losse onderdelen van vlizotrap vastzetten.		H	A	
Trekkoord vlizotrap vervangen.		H	A	

4. Het Onderhouds-ABC

Onderwerp / onderdelen	Jutphaas	Huurder	Abonnement	Toelichting
Ventilatie:				
(Regulier) onderhoud mechanische ventilatiesysteem.	J			
Afzuigventielen schoonmaken.		H		
Ventilatieroosters schoonmaken en gangbaar houden.		H		
Ventilatierooster repareren of vervangen.	J			
Afzuigventiel vervangen.	J			
(Motorloze) afzuigkap plaatsen, onderhouden en repareren.		H		Voor de installatie van een afzuigkap of wasemkap op een (mechanisch) ventilatiesysteem is toestemming nodig van Jutphaas Wonen.
Vervangen batterij afstandsbediening schakelaar huurder.		H	A	
Verwarming:				
Maatregelen ter voorkoming van bevriezing.		H		**Let op:** Zet bij vorst alle radiatoren open.
Bijvullen en ontluchten.		H	A	
Vulslang herstellen of vervangen.		H	A	
Kamerthermostaat vastzetten.		H	A	
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).	J			Storingen aan uw c.v.-installatie kunt u melden aan Feenstra.
Vloeren:				
Repareren van tot de woning behorende vloertegels.	J			Het aanbrengen van harde vloerbedekking (zoals parket, plavuizen, kurk etc.) is niet in ieder woningtype toegestaan. U dient hiervoor schriftelijk toestemming aan te vragen. Jutphaas Wonen gaat uit van vloerbedekking geschikt, voor andere type vloeren zijn de kosten voor egaliseren voor de huurder. **Let op:** Schade aan vloeren door verwijderen vloerbedekking zijn voor rekening
Repareren van vloerbalken en vloerdelen.	J			
Repareren van vloeren in gemeenschappelijke ruimten.	J			
Vloerafwerking in de woning/berging.		H		
Verlichting:				
Zie elektra.				
Wanden:				
Binnenwanden behangen of witten/sauzen.		H		Loslatend tegelwerk en grote scheuren herstellen is voor Jutphaas Wonen
Binnenwanden herstellen (incl. kleine stucwerkreparaties).		H		
Loslatend stucwerk door ouderdom, scheuren en grote beschadigingen in stucwerk.	J			
Beschadigd tegelwerk herstellen of vervangen.		H		
Plinten aanbrengen en vastzetten.		H	A	
Vensterbanken die tot de woning behoren vastzetten.		H	A	
Vensterbanken vervangen.	J			
Grote reparaties tegelwerk.	J			
Kitvoegen herstellen of vervangen.	J			
Herstel buitenwanden/metselwerk.	J			
Stickers op muren en deuren verwijderen.		H		
Water:				
Waterleiding tegen vorst beschermen.		H		**Tip:** Zorg dat u hiervoor verzekerd bent. Wij adviseren u dan ook voor de dekking van waterschade een inboedelverzekering
Bevroren waterleiding ontdooien of herstellen.		H		
Waterschade.		H		

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 erop 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 weggehaald 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. Tóch 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 uitmaakt. 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. Algemene voorwaarden van het Jutphaas serviceabonnement

Deelnemer
Als u een woning van Jutphaas Wonen huurt, kunt u deelnemen aan het Jutphaas serviceabonnement. Door middel van een ondertekende en retour gezonden aanmelding kunt u kenbaar maken dat u wilt deelnemen aan het Jutphaas 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 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 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 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 serviceabonnement maandelijks te voldoen gelijktijdig met de maandelijkse verschuldigde huur. Niet-betalen van de bijdrage binnen dertig dagen na de vervaldatum, betekent beëindiging van het Jutphaas serviceabonnement zonder dat enige ingebrekestelling is vereist en onverminderd de verplichting tot betaling van het verschuldigde.
Huurders die een Jutphaas 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 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 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 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 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 zo nodig een nieuwe brochure.

Nieuwegein, oktober 2021, Jutphaas Wonen.

Aanmeldingsformulier

JA, ik neem een Jutphaas serviceabonnement.

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

Per maand betaal ik € 8,05 (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:

.....

Verklaring:
Ondertekende verleent hierbij Woonstichting Jutphaas (IBAN: NL92ABNA0453540252) éénmalig om van zijn/haar rekening € 25,00 (euro) af te schrijven ten behoeve voor de administratieve verwerking van het onderhouds-abonnement.
Het bedrag zal binnen 14 dagen van uw rekening worden afgeschreven en is onherroepelijk.

Rekeningnummer:
Bankrekening:

.....

Ten name van:

Uw voorletters en achternaam: M/V

.....

Adres:

.....

Postcode en plaats:

.....

Geboortedatum:

.....

Telefoonnummer:

.....

Ondertekening datum:

.....

Handtekening:

.....

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

Naam	Voorletters	Geboortedatum	M/V

Stuur het ingevulde formulier naar Jutphaas Wonen, Antwoordnummer 701 3430 VB Nieuwegein. Een postzegel is niet nodig.