

Rijnhart Wonen
t.a.v. Mw. Ilse Brouwers
Postbus 21
2350 AA Leiderdorp

Betreft: advies op onderhoudsabonnement

Geachte mevrouw Brouwers, beste Ilse,

Op 11 juni jl. heeft u advies aangevraagd op het onderhoudsabonnement. Hierbij heeft u tevens de bijlage toegevoegd over 'Wie repareert wat', waarin beschreven staat wie verantwoordelijk is voor het uitvoeren van betreffende werkzaamheden en de voorwaarden voor het Onderhoudsabonnement, ontstoppingsfonds en glasfonds. Wij willen u graag op alle documenten advies geven.

We starten met het geven van een overkoepelend advies, om vervolgens een aantal detail aanvullingen te doen van onderwerpen die onduidelijk zijn of met elkaar in tegenspraak zijn.

Overkoepelend advies

In de 'Wie repareert wat' lijst zijn drie kolommen benoemd:

1. voor de verhuurder;
2. voor de huurder;
3. via het onderhoudsabonnement of ontstoppingsfonds of glasfonds.

Tijdens de besprekingen in het bestuur merkten we dat we moeite hadden met het uitleggen of verklaren, waarom ergens wel of niet een kruisje is gezet in een bepaalde kolom. Ook de 'reikwijdte' van bepaalde termen zijn lastig uit te leggen; denk aan 'voor zover bereikbaar' bij dakgoten en schoorstenen, 'zonder noemenswaardige kosten' of 'makkelijk vervangbaar'. Deze discussies maakte dat we een ander voorstel willen doen.

Wij willen voorstellen om alle onderdelen die benoemd worden in het wettelijke "Besluit Kleine Herstellingen" met bijlage 1 als limitatieve opsommingslijst, leidend te laten zijn om deze op te nemen in het onderhoudsabonnement. Een uitzondering vormen de elementen onder de letters a, b, l, p, q. Deze zullen tot de categorie '2. voor de huurder' blijven behoren.

We willen deze beleidslijn gedurende 1 jaar volgen. Hierbij is van belang te monitoren hoe de begrote kosten voor het onderhoudsabonnement zich ontwikkelen ten opzichte van de gerealiseerde uitgaven.

We gaan akkoord met de voorwaarden benoemd bij het Onderhoudsabonnement, ontstoppingsfonds en glasfonds.

Aanvullende verbeteringen

Brandgangen / straatwerk – de omschrijvingen zijn strijdig

De definitie 'brandgang' zijnde 'aangrenzend aan de tuin' is onduidelijk. Is een toegangspad tussen huizen een brandgang? Zo ja, dan zijn brandgangen nodig om overpad te verlenen aan elkaars burens. In feite is een brandgang een soort 'galerij'. Het onderhoud van een galerij valt ook onder verantwoording van de verhuurder.

Het onderhoud dat wij voor ogen hebben dat voor de verhuurder geldt betreft het straatwerk. Het egaliseren, opheffen van plaatselijke verzakkingen en vervangen van kapotte tegels in de brandgangen zou opgenomen moeten worden in de MJOB en is derhalve voor de verhuurder. Het verwijderen van onkruid, overhangend groen en het vrijhouden van obstakels, zoals fietsen en klike's blijft voor de huurder. Deze tekst is naar ons idee uitgebreider dan de huidige omschrijving.

Keukenblok

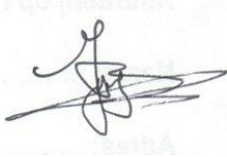
In de nieuwe versie van 'Wie repareert wat' ontbreekt het onderdeel keukenblok geheel. Dit dient weer opgenomen te worden in de lijst.

Mechanische ventilatie

In het MJOB 2019-2028 hebben we afgesproken om de vervanging van mechanische filters op te nemen in het onderhoudsabonnement. Dit is nu niet gebeurd.

Wij vertrouwen er op u een helder en goed advies te hebben gegeven,

Met vriendelijk groeten namens de Huurderij,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jacinta Boere', written over a faint, illegible stamp or background.

Jacinta Boere,
voorzitter