



# HUURDEERSGIDS



**DE NUDEHOF**

Wageningen





## INHOUD

- |    |                        |    |                   |
|----|------------------------|----|-------------------|
| 4  | Over De Nudehof        | 12 | Huisregels        |
| 6  | Opella zorg en welzijn | 16 | Plattegrond       |
| 9  | Kosten VPT             | 18 | Uw storing melden |
| 10 | Voorzieningen          | 20 | Onderhoudswijzer  |

### WONEN



### ZORG



## INLEIDING

### *Beste huurder van De Nudehof,*

In deze gids vindt u de praktische zaken en diensten rondom uw appartement, de algemene ruimten en het complex van De Nudehof.

Ons advies is: lees deze gids goed door! Er staat voor u veel relevante informatie in over het huren en het onderhoud van uw (toekomstige) appartement. Een belangrijk hoofdstuk voor u is: 'de onderhoudswijzer'. Daarin ziet u in één oogopslag of u bij een storing of mankement Vastestate moet bellen of dat u zelf voor reparatie moet zorgen.





## OVER DE NUDEHOF

In woongebouw De Nudehof in Wageningen wonen senioren met een zorgvraag zelfstandig in een huurappartement. De Nudehof biedt de zekerheid van goede zorg in een veilige omgeving. De appartementen zijn zo ingericht dat mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk comfortabel zelfstandig blijven wonen. Daarbij maken zij gebruik van zorg- en diensten van Opella.

### Geschiedenis

De geschiedenis van De Nudehof gaat terug tot 1889, toen de voorloper van De Nudehof in Wageningen werd geopend: 'Het Oude Mannen- en Vrouwenhuis'. In 1962 ontwerpt een leerling van architect Rietveld een nieuw pand voor De Nudehof, een ontwerp dat nog steeds kenmerkend is voor het huidige gebouw.

### Betrokken partijen

In woongebouw De Nudehof zijn 65 huurappartementen die bedoeld zijn voor senioren met een zorgvraag. De eigenaar van het gebouw is Resi Care Investments (RCI). RCI is verantwoordelijk voor de huisvesting. Wanneer

u in De Nudehof komt wonen dan sluit u een huurovereenkomst af met RCI.

De zorg en diensten in De Nudehof worden geleverd door Opella. Hiervoor sluit u met Opella een dienstverleningsovereenkomst af. U woont zelfstandig in uw huurappartement en krijgt de afgesproken zorg en aanvullende diensten van Opella. Volgens het afgesproken zorgplan op basis van uw indicatie.

Het beheer van de woning heeft RCI uitbesteed aan Vastestate. Vastestate is voor u het centrale aanspreekpunt voor alle administratieve wijzigingen en technische vragen. Bijvoorbeeld over uw huurcontract, klachten over de huisvesting of wijzigingen in uw persoonlijke gegevens zoals uw telefoonnummer. Ook voor vragen over het onderhoud, storingsmeldingen en aanverwante zaken kunt u terecht bij Vastestate.

### Servicedesk

U kunt contact opnemen met de servicedesk van Vastestate. De servicedesk is geopend op werkdagen van 7.00 tot 18.00 uur. Voor calamiteiten is Vastestate 24/7 bereikbaar op 0900 - 1402.



*Sfeervol en gezellig  
wonen in De Nudehof!*

☎ 0900 - 1402  
✉ info@vastestate.nl

Postadres:  
Postbus 44110  
3006 HC Rotterdam

[www.vastestate.nl](http://www.vastestate.nl)







# OPELLA ZORG EN WELZIJN

*Fijn wonen en leven in De Nudehof*

In woongebouw De Nudehof woont u zelfstandig in uw eigen huurappartement. Opella biedt ondersteuning en activiteiten die passend zijn bij uw situatie. Samen met u bekijken we wat u nodig heeft om het leven te leiden waar u gelukkig van wordt.

In De Nudehof is een zorgteam aanwezig van Opella. Dit team biedt u zorg en welzijn volgens het afgesproken zorgplan. Het zorgteam is 24 uur per dag in de nabijheid. Bij een calamiteit

kunt u, ook 's nachts, op de alarmknop drukken voor hulp. Een veilig gevoel.

## Zorg aan huis

Opella biedt in De Nudehof professionele zorg aan huis. Wij doen dat volgens het principe: zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan. Wij kijken met u hoe we onze inzet kunnen organiseren en hoe we er samen met uw netwerk voor kunnen zorgen dat u zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunt blijven wonen. Uw netwerk heeft daarin een belangrijke rol. Ook kijken we naar de inzet van hulpmiddelen en andere slimme oplossingen. Bijvoorbeeld de druppelbril, medicijn dispenser en beeldzorg.



## 5 vragen

Met deze 5 vragen kijken we hoe u zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunt wonen:



Wat kunt u nog zelf?



Welke hulpmiddelen kunnen er worden ingezet?



Wat kan familie en of mantelzorg?



Wat kan het sociale netwerk en instanties?



Wat kan de Opella zorgprofessional?

## Zorgpakket op maat

Op basis van uw zorgindicatie krijgt u zorg van Opella. Zelfstandig wonen met hulp van uw netwerk en ondersteuning van Opella is daardoor goed mogelijk. Als u een WLZ-indicatie heeft of daarvoor in aanmerking komt, dan kunt u gebruikmaken van het Volledig Pakket Thuis. Dit pakket omvat een compleet aanbod van zorg en welzijn en extra diensten als schoonmaak, maaltijden, boodschappen en personenalarmering (zie afbeelding op pg. 9).

## Zo lang mogelijk thuis

Samen met u kijken we hoe u zo lang mogelijk

thuis in uw huurappartement in De Nudehof kunt wonen. Toch kan er een moment komen dat dit niet meer haalbaar is. Bijvoorbeeld als u permanent toezicht nodig heeft.

## Ontmoeten en activiteiten

De Nudehof biedt u een beschutte woonomgeving met gezelligheid en extra's die uw woonplezier vergroten. Centraal in De Nudehof ligt ontmoetingsruimte De Gasterij. Heeft u zin in gezelschap of wilt u er even uit? In De Gasterij kunt u altijd terecht voor een praatje met uw medehuurlers. Of een kopje koffie drinken met uw burens. Een aantal keer per week wordt in De Gasterij een warme maaltijd geserveerd. Ook worden regelmatig activiteiten georganiseerd door onze activiteitenbegeleiders.

Daarnaast krijgen u en uw netwerk alle ruimte om eigen initiatieven te nemen binnen De Nudehof. Denk aan maaltijden koken of een borrel of activiteit organiseren.

## Visie op zorg en welzijn

Bij Opella vinden we zinvolle zorg belangrijk. We zien mensen als een geheel van lichaam en geest. Naast persoonlijke verzorging en medische verpleging is voldoening en tevredenheid net zo belangrijk in het leven. Daarom hebben wij veel aandacht voor zingeving, juist ook bij het ouder en/of minder vitaal worden. Wij vinden het belangrijk om goed aan te sluiten bij uw behoeften en wensen. Uw kwaliteit van leven in uw eigen vertrouwende omgeving zijn hierbij het belangrijkste uitgangspunt.

## Het zorgteam

Het zorgteam van Opella bestaat uit zorg- en welzijnsmedewerkers. Zij denken met u en uw netwerk mee om de juiste invulling te geven aan welzijn, ondersteuning en begeleiding van zorg.



### Cliëntenraad

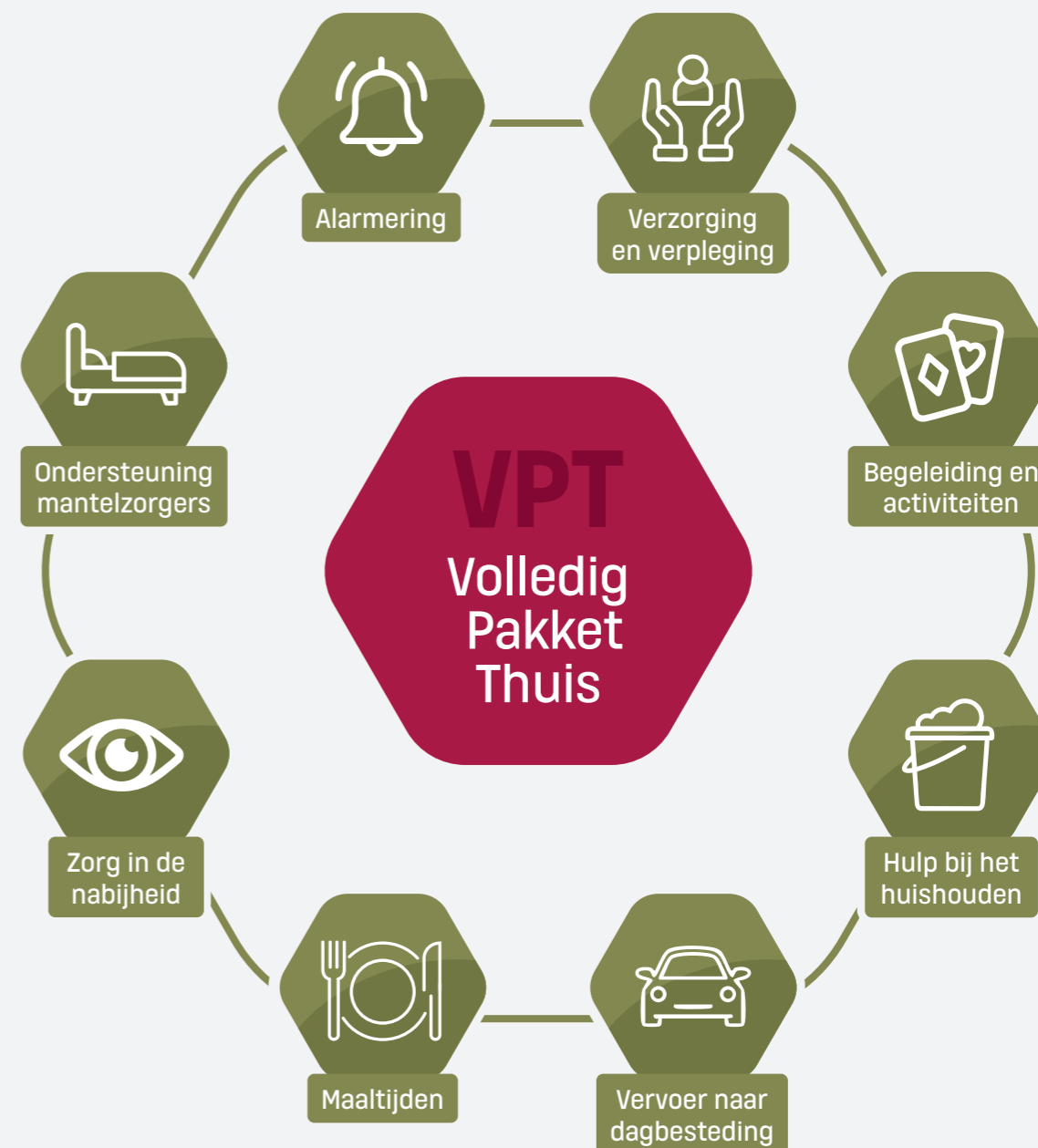
Opella heeft een Cliëntenraad, voor de collectieve belangenbehartiging van alle cliënten. Via de Cliëntenraad Opella oefenen cliënten invloed uit op de zorg- en welzijnsdiensten van de organisatie. Regelmatig worden wijkbijeenkomsten georganiseerd voor cliënten die zelfstandig wonen. Dit vormt, samen met de thuisraden van de verpleeghuizen van Opella, een bron van informatie voor de Cliëntenraad. De Cliëntenraad is bereikbaar via: [clienraad@opella.nl](mailto:clienraad@opella.nl). Meer informatie: [www.opella.nl/medezeggenschap](http://www.opella.nl/medezeggenschap).



## Zelfstandig wonen

In De Nudehof regelt u zelf alles wat te maken heeft met zelfstandig wonen. Denk bijvoorbeeld aan:

- Zorg van uw huisarts, tandarts, fysiotherapeut etc.
- Een bezoek aan de huisarts of ziekenhuis, inclusief vervoer en begeleiding.
- Telefoon, internet en televisie en de aansluiting daarvan.
- Het verzorgen en uitlaten van eventuele huisdieren.
- Het in ontvangst nemen van pakketten die u heeft besteld.
- Het openen van uw voordeur. Lukt dit niet, dan kunt u een sleutelkluisje bij uw voordeur hangen voor bijvoorbeeld familie en kennissen en de fysiotherapeut.
- Het in huis hebben van een branddeken, EHBO-set etc.
- Er staan voor De Nudehof verschillende containers om uw afval te scheiden.



## Kosten VPT

De kosten van het Volledig Pakket Thuis (VPT) zijn afhankelijk van uw persoonlijke situatie. VPT valt onder de regeling 'eigen bijdrage met verblijf'. U betaalt de lage eigen bijdrage. Die bijdrage is onder andere afhankelijk

van uw inkomen en/of vermogen. Het Centraal Administratiekantoor (CAK) stelt de eigen bijdrage vast. Via de rekenhulp op de website van het CAK kunt u uw eigen bijdrage berekenen.





## VOORZIENINGEN

**D**e Nudehof is van alle gemakken voorzien. Naast een levensloopbestendig appartement en 24 uur per dag zorg in de nabijheid, biedt wonen in De Nudehof u gezelligheid en extra's die uw woonplezier vergroten.

Als huurder van De Nudehof kunt u gebruikmaken van de volgende faciliteiten:

### Huismeester

Als huurder van De Nudehof kunt u de huismeester voor maximaal vier uur per jaar inschakelen voor klusjes in huis. Eventuele materiaalkosten zijn altijd voor eigen rekening. De huismeester kan kleine dingen voor u doen, zoals het vervangen van een lamp waarbij u op een trapje moet gaan staan. De huismeester schat in of hij het klusje zelf kan oplossen. Kan hij dat niet, dan valt het klusje niet binnen de servicedienst. U kunt dan zelf een klusbedrijf of andere expert inschakelen. De kosten hiervoor zijn voor eigen rekening.

Mocht er in de woning iets kapot zijn, dan kunt u achterin deze gids de Onderhoudswijzer raadplegen. In de Onderhoudswijzer staat of u of de verhuurder verantwoordelijk is voor deze werkzaamheden.

### De Gasterij

Centraal in De Nudehof ligt ontmoetingsruimte De Gasterij. Huurders van De Nudehof zijn hier welkom om elkaars gezelschap op te zoeken of mee te doen met activiteiten. Een aantal keer per week wordt in De Gasterij een warme maaltijd geserveerd. Ook omwonenden uit de wijk zijn welkom in De Gasterij om tegen betaling deel te nemen aan deze maaltijd of voor het drinken van een kopje koffie. Een mooie gelegenheid om mensen uit de buurt te ontmoeten en wellicht nieuwe contacten op te doen.

De Gasterij is daarnaast af te huren voor een feestje, bijvoorbeeld een verjaardag of huwelijksjubileum. Als huurder van De Nudehof kunt u De Gasterij gratis gebruiken. Voor eventuele catering betaalt u apart. De kosten daarvoor zijn afhankelijk van uw wensen. De Gasterij reserveren of een offerte opvragen kunt u doen via: [reserveringen@opella.nl](mailto:reserveringen@opella.nl) of via het Servicepunt: 0318 752 222.

### Boodschappenservice

Maakt u gebruik van het Volledig Pakket Thuis, dan zijn de maaltijden daarbij inbegrepen. U bestelt de boodschappen voor de maaltijden zelf via de boodschappenservice. U krijgt hiervoor een vast budget. Tijdens het bestellen ziet u



## VOORZIENINGEN

duidelijk hoeveel budget er nog beschikbaar is. U kunt bestellen tot het budget op is. De boodschappen worden via een vaste leverancier bij u aan de deur bezorgd.

### De 'vergeten boodschap'

Op de dagen dat in De Gasterij de warme maaltijd wordt geserveerd, kunt u bij de balie van De Gasterij terecht voor een aantal dagelijkse boodschappen die u ter plaatse zelf afrekent.

### Eigen initiatieven

Wij vinden het bij Opella belangrijk om samen met u en uw netwerk op te trekken. U en uw netwerk krijgen de ruimte om eigen initiatieven te nemen binnen De Nudehof, waar meerdere huurders bij betrokken kunnen zijn. Denk aan maaltijden koken, of een borrel of activiteit organiseren.

Ook zijn binnen De Nudehof vrijwilligers actief die kunnen ondersteunen.

### Wasverzorging

Uw persoonlijke wasgoed kan uitbesteed worden aan een wasserij. Het wasgoed zelfstandig organiseren kan ook. Het is mogelijk om in uw appartement een wasmachine te plaatsen en zelf te wassen. Meer informatie over de wasserij kunt u opvragen bij het zorgteam.





### Kapper

Op de begane grond van De Nudehof is een kapsalon gevestigd. Wilt u hier gebruik van maken, dan kunt u zelf bij de kapper een afspraak maken. De kosten zijn voor eigen rekening.



De Nudehof bevindt zich op een steenworp afstand van het centrum van Wageningen.

### Afstanden

-  Supermarkt > 350 meter
-  Bushalte > 350 meter
-  Theater Junushoff > 650 meter
-  Centrum > 700 meter





# HUISREGELS

**U**wilt graag prettig wonen in een omgeving waar de sfeer goed is en waar u geen overlast van anderen ervaart. Om een ieder zoveel mogelijk woongenot te gunnen hebben wij een aantal huisregels opgesteld. Een ding is zeker, hoe beter u uw burens kent, hoe meer begrip u voor elkaar hebt. Daarom raden wij u aan uw burens (ook uw boven- en/of onderburens) beter te leren kennen.

## 1. Huisregels

Wij vragen u nadrukkelijk naleving van deze huisregels. Volgens de wet moet de huurder zich netjes gedragen en de woning met zorg gebruiken. Dat geldt ook voor bezoekers en de omwonenden.

## 2. Muziek / TV

Muziek is de meest voorkomende bron van geluidshinder tussen burens. Wij vragen u rekening te houden met de geluidsafstelling van uw TV, geluidsinstallatie of het bespelen van een instrument en geen geluidshinder te veroorzaken.

## 3. Klussen

Onderhoudswerkzaamheden die door de huurder zelf moeten worden uitgevoerd zijn beschreven in de onderhoudswijzer die als bijlage bij de huurovereenkomst is gevoegd. Als u werkzaamheden in uw woning uitvoert (of laat

uitvoeren) zoals schuren, timmeren en boren doet u dit dan uitsluitend van maandag tot en met zaterdag (uitgezonderd feestdagen) tussen 09.00 uur en 21.00 uur.

Het is niet toegestaan in de vloeren te boren of te spijkeren. Dit in verband met leidingen die door de vloer lopen.

## 4. Zondagsrust

Veel mensen hechten grote waarde aan de zondagsrust. Wij vragen alle huurders hiermee rekening te houden en de zondagsrust te respecteren.

## 5. Tegels / vloeren

Het is niet toegestaan om zonder toestemming van verhuurder tegels/plavuizen te leggen. Parket of laminaat leggen in uw woning mag, maar hier zijn voorwaarden aan verbonden. U dient een geluiddempende ondervloer 10 db TNO getest te leggen.

## 6. Huisdieren

Het is toegestaan om huisdieren te houden uitsluitend na schriftelijke goedkeuring van verhuurder.

Huisdieren mogen geen overlast veroorzaken. Op eerste aangeven van verhuurder moet het overlast gevende huisdier worden verwijderd.



# HUISREGELS

## 7. Voeren dieren

Het is verboden om vogels, (zwerf)katten e.d. te voeren bij uw appartementencomplex. Dit trekt ongedierte aan.

## 8. Huisvuil

U brengt uw huisvuil zelf bij de afvalcontainers op het terrein. Grofvuil dient u zelf af te (laten) voeren. De ondergrondse afvalcontainers op het terrein kunt u openen met een afvalpas. Deze afvalpas hoort bij uw woning. Bent u net verhuisd en is in uw nieuwe woning geen afvalpas aanwezig? Of is uw afvalpas kapot of kwijt? Dan kunt u via de ACV een nieuwe afvalpas aanvragen.

## 9. Schoonhouden algemene ruimten (trappenhuis, entree, galerij, lift, e.d.)

Een keer per week, op een vaste dag, worden de algemene ruimtes schoongemaakt. Ongeveer twee keer per jaar, worden de ramen in de algemene ruimten en aan de buitenzijde gewassen. De kosten hiervan worden verrekend in de servicekosten. Als u zelf iets vuil maakt, ruimt u dit dan zelf ook op!

## 10. Algemene ruimten (trappenhuis, entree, galerij, lift, e.d.)

Fietsen, scootmobielen, kastjes, stoeltjes, vuilniszakken en dergelijke horen niet op de galerijen, trappenhuis en in de hal thuis. Dit op last van de brandweer. Fietsen en scootmobielen

behoren in de gezamenlijke fietsenberging gestald te worden.

## 11. Roken

In het gebouw mag niet gerookt worden. Het is wel toegestaan om op uw balkon of terras te roken.

## 12. Bloem- / plantenbakken

Bloem- en/of plantenbakken aan het balkon fleuren uw balkon/woning op. Maar hangt u, in verband met de veiligheid en wateroverlast voor de onderburens, wel de bakken aan de binnenzijde van uw balkonhek!







# HUISREGELS

## 13. Wasgoed

U wordt verzocht het wasgoed aan een staand wasrek op het balkon te hangen.

## 14. Schotelantennes

Schotelantennes zijn niet toegestaan.

## 15. Toegangsdeur

De toegangsdeur bij de brievenbussen is overdag altijd open. In de avond gaat deze deur op slot en in de ochtend weer open. Huurders en familie kunnen met een toegangspas naar binnen. Anders kan de deur open gedaan worden via de intercom.

## 16. Berging

Er is een gemeenschappelijke fietsenberging aanwezig waarbij iedereen de verantwoordelijkheid heeft om het netjes te houden. Tevens willen wij u vragen de ruimte in redelijkheid en billijkheid te gebruiken. Het is niet toegestaan om fietsen of bromfietsen elders in het pand te plaatsen.

## 17. Schilderijen

Het is toegestaan in de gangen schilderijen of foto's op te hangen. Dit mag alleen in de daarvoor aangewezen gebieden op de wanden. Neem hiervoor contact op met de huismeester.

## 18. Vragen huismeester

De huismeester is meerdere dagen in de week aanwezig voor vragen. Voor technische storingen kunt u contact opnemen met Vastestate.

## 19. Oplevering

Wanneer de woning wordt verlaten, dient de woning te worden opgeleverd in de staat zoals u deze heeft gehuurd. In overleg met toekomstige huurders is het mogelijk een eventuele overname van attributen zoals vloer en/of gordijnen te bespreken. Verhuurder speelt alleen een bemiddelende rol en neemt deze niet over. Indien er geen sprake is van overname dient u de woning geheel leeg (ontdaan van bekleding) op te leveren. Wanneer u uw huurcontract opzegt zal de huismeester een vooroplevering met u doen. Tijdens deze vooroplevering kunnen afspraken gemaakt worden omtrent de oplevering.

Bij constatering van schade in of aan de woning bij de oplevering, zal verhuurder de kosten voor herstel van deze schade in rekening brengen bij de voormalige huurder of diens familie. In de opleverrichtlijnen van Vastestate leest u wat de staat van oplevering dient te zijn bij eventueel vertrek.



# HUISREGELS

## 20. Aansprakelijkheid

Verhuurder draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor diefstal van, schade aan of verloren gaan van eigendommen van huurders, door welke oorzaak dan ook.

## 21. Naamplaatjes

Deze mag u als huurder plaatsen op de wand naast de voordeur. Gelieve niet op de deur zelf bevestigen.

## 22. Slotbepaling

Een exemplaar van dit huishoudelijk reglement wordt aan de bewoner verstrekt bij ondertekening van de huurovereenkomst. Dit reglement is onlosmakelijk aan de huurovereenkomst verbonden. Door ondertekening van de huurovereenkomst geeft dit aan dat

huurder(s) kennis hebben van deze huisregels en zich hieraan te zullen houden. De verhuurder heeft het recht dit huishoudelijk reglement te wijzigen in overleg met de huurders of een gekozen afvaardiging daarvan.

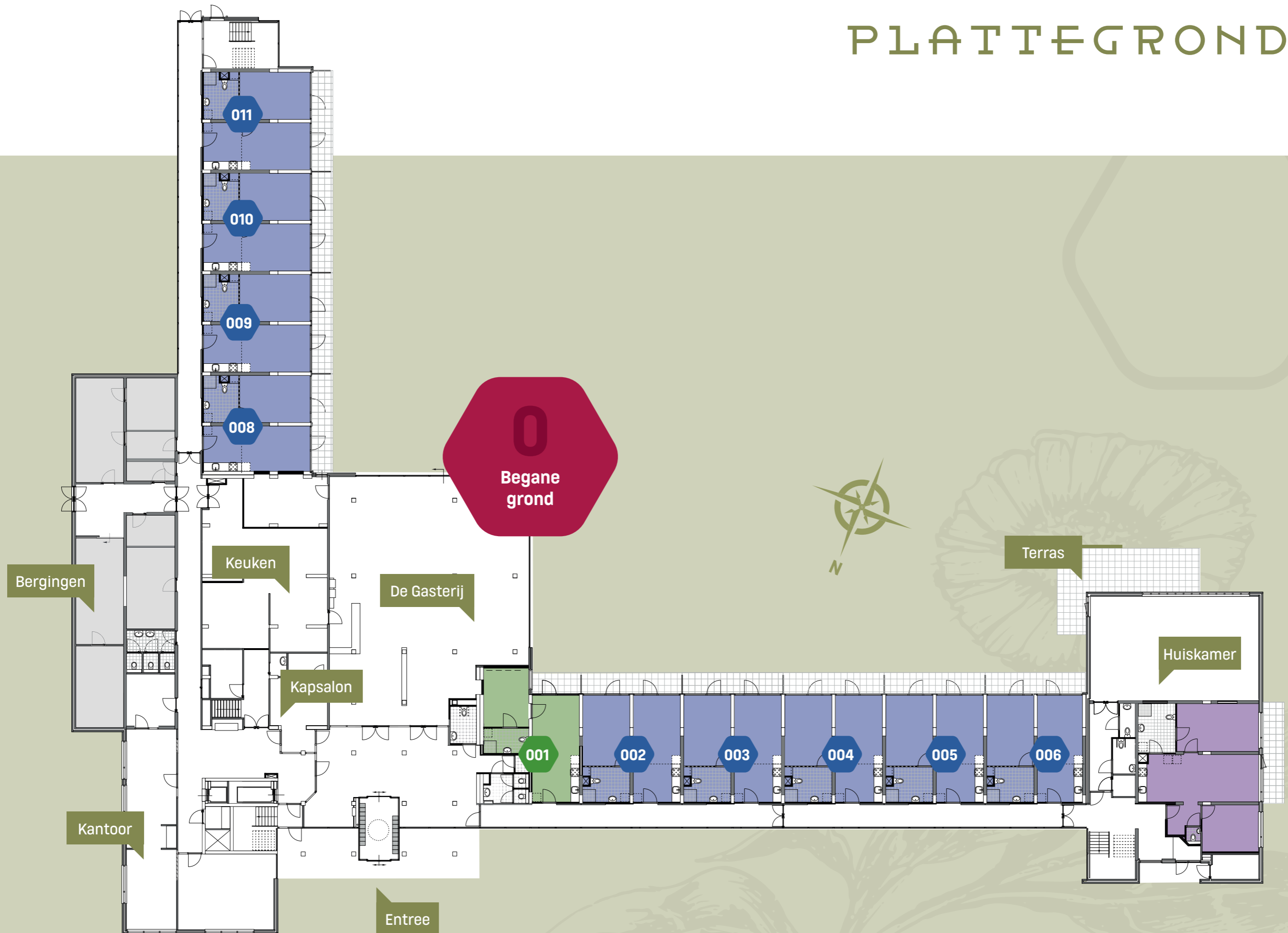
## Vragen?

Heeft u vragen dan kunt u contact opnemen met Vastestate via telefoonnummer: 0900 - 1402 of een e-mailbericht sturen naar [servicedesk@vastestate.nl](mailto:servicedesk@vastestate.nl).





# PLATTEGROND







# UW STORING MELDEN

## Toelichting storingsmodel

Het storingsstroomschema dat hiernaast is afgebeeld, geeft het stappenplan weer dat gevolgd wordt als er een vraag of storing is.

Allereerst is het van belang dat u bepaalt of uw vraag of storing urgent of niet urgent van aard is. Na deze keuze, volgt u de kolom onder uw desbetreffende keuze.

Om het stroomschema storingen toe te lichten is er een casus geschetst op pagina 17.



## Mevrouw Dekker heeft lekkage in haar appartement



Mevrouw Dekker woont met veel plezier al vijf jaar in De Nudehof. Helaas heeft zij last van lekkage in haar appartement. Welke stappen onderneemt mevrouw Dekker om dit probleem op te lossen? \*

- 1 U ontdekt de lekkage. Blijf in eerste instantie rustig en bekijk het probleem nauwkeurig.
- 2 U neemt contact op met Vastestate via het nummer **0900 - 1402**.
- 3 U legt zo goed mogelijk uw storing uit zodat Vastestate direct weet hoe zij het probleem kan oplossen. U kunt eventueel ook foto's delen via Whatsapp.
- 4 Vastestate gaat met uw melding aan de slag. U krijgt van vastestate een bevestiging per mail of telefonisch.
- 5 Vastestate schakelt een bedrijf in om de lekkage op te lossen. Deze aannemer maakt met u persoonlijk een afspraak.
- 6 Na het maken van een afspraak met het bedrijf, komt hij/zij bij u langs om uw lekkage te verhelpen.
- 7 De lekkage is verholpen!
- 8 Vastestate neemt contact met u op voor een evaluatie van de afhandeling.

\* Deze casus is slechts een voorbeeld voor vergelijkbare situaties. Het kan zijn dat er situaties ontstaan waar dit stappenplan niet voor geldt.





# ONDERHOUDSWIJZER

## Storingsmeldingen

Na deze pagina volgt de zogenoemde 'onderhoudswijzer'. Hierin staat alle informatie over welk onderhoud onder de verantwoordelijkheid van huurder of verhuurder valt.

Als verhuurder dient RCI ervoor te zorgen dat de woning in goede staat verkeert. Groot onderhoud van de woningen is daarom voor rekening van de verhuurder. Als huurder van een woning heeft u een verzorgingsplicht, u dient de woning te verzorgen als goed huurder. Hieronder vallen:

- Klein- en dagelijks onderhoud van alle voorzieningen in en om de woning.
- Al het onderhoud en/of reparaties in en om de woning als gevolg van beschadigingen, vernielingen, ondeskundig en/of onjuist gebruik.
- Al het onderhoud en vervanging van de zelf aangebrachte verbeteringen in en om de woning.
- Herstel van schade die door toedoen of nalatigheid van huurder is ontstaan.

## De onderhoudswijzer

De onderhoudswijzer is voor u ontworpen om duidelijk in beeld te brengen wie er voor welke onderdelen van uw woning verantwoordelijk is. Als er in of aan uw woning iets kapot is, kunt u dit in deze lijst opzoeken. Middels de aanduiding 'huurder' of 'verhuurder' kunt u zien wie verantwoordelijk is voor deze werkzaamheden. Indien u er niet uit komt kunt u contact opnemen met de servicedesk van Vastestate. De servicedesk kan u dan verder helpen.



# ONDERHOUDSWIJZER

ONDERHOUD		HUURDER	VERHUURDER
	<b>AFVOERLEIDINGEN EN RIOLERING</b>		
<b>Afvoerleidingen</b>	Vervangen van kettingen, afvoerpluggen, roosters en rubberen afsluitingen tussen afvoer en sifon van wastafels, toilet, douche, bad en gootsteen.	✓	
	Schoonhouden en ontstoppen van de afvoer en de sifon van wastafel, toilet, douche, bad en gootsteen.	✓	
	Reparatie en vervangen van de afvoer en de sifon van wastafels, toilet, douche, bad en gootsteen.	✓	
	Ontstoppen van de gemeenschappelijke afvoerleidingen in flatgebouwen.		✓
	Reparatie en vervangen van de aansluitingen tussen afvoer en standleiding.		✓
<b>Riolering</b>	Schoonhouden en ontstoppen van riolering binnen en buiten de woning tot aan het aansluitpunt op gemeente of hoofdriolering.		✓
	Reparatie en vervangen van riolering buiten de woning ten gevolge van verzakking en/of slijtage.	✓	
	<b>BADKAMER EN TOILETRUIMTE</b>		
<b>Algemeen</b>	Vastzetten van sanitair zoals wastafels, fonteintjes, toiletpotten en dergelijke.	✓	
	Vervangen van sanitair bij schade door toedoen of nalatigheid van huurder.	✓	
<b>Bad (indien aanwezig)</b>	Schoonhouden en kleine reparaties aan het bad.	✓	
	Onderhoud en vervangen van badgarnituur of onderdelen daarvan.	✓	
	Onderhoud en vervangen van kitvoeg langs ligbad.	✓	
	Onderhoud en vervangen van het bad vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage.		✓



## ONDERHOUDSWIJZER

ONDERHOUD		HUURDER	VERHUURDER
<b>Douche</b>	Onderhoud en vervangen van doucheslang, douchestang, handdouche, opsteekhaak en koppelstuk.	✓	
	Onderhoud en vervangen van douchegarnituur of onderdelen daarvan.	✓	
	Onderhoud en vervangen van rooster van doucheputje.	✓	
	Onderhoud en vervangen van kitvoeg langs douchebak.	✓	
<b>Spiegels en planchetten</b>	Onderhoud en vervangen van spiegels bij beschadiging en/of verwerking.	✓	
	Onderhoud en vervangen van planchetten.	✓	
<b>Toilet</b>	Onderhoud en vervangen van toiletbril, deksel en manchetsok (aansluiting op de riolering).	✓	
	Onderhoud en vervangen van toiletgarnituur of onderdelen daarvan.	✓	
	Onderhoud en reparatie van stortbak van het toilet en het vervangen van kleine onderdelen zoals vlotter en vlotterkraan.	✓	
	Vervangen van het binnenwerk van een stortbak.	✓	
	Schoonhouden en ontkalken van toiletput en stortbak.	✓	
	Onderhoud en vervangen van stortbak en toiletput vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage.		✓
<b>Wastafels en fonteintjes</b>	Vastzetten van sanitair zoals wastafels, fonteintjes, toiletputten en dergelijke.	✓	
	Onderhoud en vervangen van wastafels en fonteintjes vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage. Zie ook Afvoerleidingen en riolering, Tegel- en stucwerk en Kranen.		✓



## ONDERHOUDSWIJZER

ONDERHOUD		HUURDER	VERHUURDER
	<b>DAK, DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN</b>		
	Onderhoud en vervangen van dakbedekking, dakdoorvoeren, dakgoten, hemelwaterafvoeren, dakluik en dakpannen door normale slijtage of door storm.		✓
	Ontstoppen van hemelwaterafvoeren.		✓
	<b>DEUREN, KOZIJNEN EN RAMEN</b>		
<b>Belinstallatie</b>	Onderhoud en vervangen van deurbel van een individuele woning.	✓	
	Onderhoud van drukbellen bij algemene toegangsdeur, elektrisch bediende deuropener, videofoon- en intercominstallaties in flatgebouwen, voor zover deze niet in de servicekosten zijn inbegrepen.		✓
<b>Brievenbus</b>	Onderhoud van centrale brievenkasten in gemeenschappelijke ruimte.		✓
<b>Deuren</b>	Onderhoud van binnendeuren en bijbehorende hang- en sluitwerk.	✓	
	Vervangen van beschadigde binnendeuren.	✓	
	Reparatie en vervangen van deuren na uitwaaien of stormschade door nalatigheid van huurder.	✓	
	Onderhoud en vervangen van binnen- en buitendeuren vanwege door verhuurder geconstateerde houtrot of normale slijtage.		✓
	Reparatie inbraakschade, mits aangifte gedaan is bij de politie en het proces-verbaal binnen 2 weken in ons bezit is.		✓
	Onderhoud en vervangen van algemene deuren in gemeenschappelijke ruimten.		✓
<b>Drempels</b>	Vastzetten en vastschroeven van drempels.	✓	





# ONDERHOUDSWIJZER

ONDERHOUD		HURDER	VERHUURDER
Kozijnen	Onderhoud van binnen kozijnen en binnenzijde van buitenkozijnen.	✓	
	Onderhoud en vervangen van kozijnen vanwege door verhuurder geconstateerde houtrot of normale slijtage.		✓
Ramen	Onderhoud en vervangen van kozijnen in gemeenschappelijke ruimten.		✓
	Onderhoud van binnenzijde ramen.	✓	
	Reparatie en vervangen van ramen na uitwaaien of stormschade door nalatigheid van huurder.	✓	
	Onderhoud en vervangen van ramen vanwege door verhuurder geconstateerde houtrot of normale slijtage.		✓
Tochtstrippen of -profielen	Onderhoud en vervangen van algemene ramen in gemeenschappelijke ruimten.		✓
	Onderhoud en vervangen van tochtstrippen en -profielen.	✓	
Schilderwerk deuren, kozijnen en ramen	Schilderwerk van binnendeuren, binnen kozijnen en de binnenzijde van buitendeuren, -ramen en -kozijnen.	✓	
	Schilderwerk van de buitenkant van buitendeuren, buitenkozijnen en ramen.		✓
	Schilderwerk van algemene deuren, kozijnen en ramen in gemeenschappelijke ruimten.		✓
Vensterbanken	Onderhoud en reparatie van vensterbanken.	✓	
	Onderhoud en vervangen van vensterbanken door verhuurder geconstateerde normale slijtage.		✓
Ventilatie- en ontluchttingsroosters	Schoonhouden en vervangen van filters van ventilatie- en ontluchttingsroosters.	✓	
	Onderhoud en reparatie van ventilatie- en ontluchttingsroosters.		✓



# ONDERHOUDSWIJZER

ONDERHOUD		HURDER	VERHUURDER
	Vervangen van ventilatie- en ontluchttingsroosters door verhuurder geconstateerde normale slijtage. Zie ook Beglazing en Hang- en sluitwerk.		✓
<b>ELEKTRA</b>			
	Reparatie aan elektrische installatie door overbelasting of zelf aangebrachte uitbreidingen.	✓	
	Onderhoud en reparatie van deurbellen, (trek)schakelaars en wandcontactdozen.	✓	
	Onderhoud van tot de woning behorende inbouwapparatuur.	✓	
	Onderhoud en reparatie van elektrische installatie, groepenkast, aardlekschakelaar, aarding en bedrading.	✓	
	Reparatie en vervangen van tot de woning behorende inbouwapparatuur (te weten een afzuigkap en koelkast) vanwege door verhuurder geconstateerde normale slijtage.		✓
Verlichting	Onderhoud en reparatie aan armaturen van de algemene verlichting in de gemeenschappelijke ruimten.		✓
	Vervangen van lampen, starters en dergelijke van de algemene verlichting in portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen, voor zover deze niet in de servicekosten zijn inbegrepen.		✓
<b>FUNDERING</b>			
	Alle noodzakelijke werkzaamheden aan de fundering.		✓
<b>GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN</b>			
Balkon en balustrades	Schoonhouden van balkon en balustrades, afvoergoten en -putjes ten behoeve van de afvoer van regenwater.	✓	
	Onderhoud en reparatie van balkon en balustrades.		✓



## ONDERHOUDSWIJZER

ONDERHOUD		HUURDER	VERHUURDER
<b>Brandblussers</b>	Onderhoud brandblussers in gemeenschappelijke ruimten. Periodieke controles worden in de servicekosten opgenomen.		✓
<b>Buitentrappen en buitenbeton</b>	Onderhoud en reparatie van buitentrappen en buitenbeton.		✓
<b>Lift en liftinstallatie</b>	Onderhoud en reparatie van de lift, inclusief keuringen en opheffen van storingen, voor zover deze niet in de servicekosten zijn inbegrepen.		✓
<b>Naamplaatjes</b>	Aanschaffen en vervangen (via verhuurder) van naamplaatjes bij flatwoningen.		✓
<b>Vuilstortkoker</b>	Schoonhouden en ontstoppen van vuilstortkokers in flatgebouwen voor zover deze niet in de servicekosten zijn opgenomen.		✓
	Onderhoud en reparatie van vuilstortkoker.		✓
	<b>GLAS</b>		
	Vervangen van beschadigde of gebroken beglazing.	✓	
	Glasverzekering. Indien door de eigenaar een glasverzekering voor de woning is afgesloten, wordt dit via de servicekosten verrekend.	✓	
	Vervangen van zelf aangebrachte ruiten van sierglas, glas-in-lood, gekleurd glas en dergelijke.	✓	
	Vervangen van glas in binnendeuren.	✓	
	Wassen en schoonhouden van de bereikbare binnen- en buitenzijde van de ruiten.	✓	
	Onderhoud en vervangen van kitvoegen en stopverf van gevelbeglazing.		✓
	Vervangen van isolatiebeglazing ten gevolge van lekkage tussen de beglazing.		✓
	Vervangen van beschadigde of gebroken beglazing in de gemeenschappelijke ruimten, eventueel verrekend via servicekosten.		✓



## ONDERHOUDSWIJZER

ONDERHOUD		HUURDER	VERHUURDER
	<b>HANG- EN SLUITWERK</b>		
	Onderhoud en vervangen van hang- en sluitwerk van binnendeuren en -ramen.	✓	
	Gangbaar houden, regelmatig controleren van beweegbaarheid en zo nodig oliën en smeren van hang- en sluitwerk van alle deuren en ramen.	✓	
	Bijmaken van nieuwe toegangspassen via de huismeester na zoekraken of beschadigen.	✓	
	Vervangen van sleutels van binnen- en buitendeuren en ramen.	✓	
	Onderhoud en vervangen van hang- en sluitwerk van buitendeuren en -ramen vanwege door de verhuurder geconstateerde slijtage.		✓
	Reparatie inbraakschade, mits aangifte gedaan is bij de politie en het proces-verbaal binnen 2 weken in ons bezit is.		✓
	Onderhoud en vervangen van hang- en sluitwerk van algemene deuren, kozijnen en ramen in gemeenschappelijke ruimten.		✓
	<b>INSTALLATIES</b>		
<b>Centrale verwarming</b>	Bijvullen en ontluchten van de centrale verwarmingsinstallatie, alsmede onderhoud en vervangen van vulslangen, wartels, sleutels.	✓	
	Herstellen van schade aan de centrale verwarmingsinstallatie door verkeerde bediening of bevroering.	✓	
	Periodieke controle van de centrale verwarmingsinstallatie voor zover dit niet in de servicekosten is opgenomen.		✓
	Onderhoud en vervangen van centrale verwarmingsketel, -leidingen, radiatoren en radiatorcranken.		✓





## ONDERHOUDSWIJZER

ONDERHOUD		HUURDER	VERHUURDER
<b>Ventilatiesysteem</b>	Schoonhouden en vervangen van filters van de tot de inventaris behorende afzuigkap (indien van toepassing).	✓	
	Vervangen lampjes van afzuigkap.	✓	
	Onderhoud en schoonhouden van ontluchttingsroosters, ventilatieroosters, -ventielen en kanalen.	✓	
	Onderhoud en vervangen van mechanische ventilatiesysteem vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage.		✓
<b>Warmwater installatie</b>	Onderhoud en vervangen van de tot de inventaris behorende afzuigkap vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage.		✓
	Onderhoud en vervangen van warm waterinstallatie, voor zover deze niet in de servicekosten zijn inbegrepen.		✓
	Indien installatie uw eigendom is of deze gehuurd is bij bijvoorbeeld een nutsbedrijf, dient u contact op te nemen met het betreffende bedrijf.	✓	
	<b>KEUKEN</b>		
	Vervangen van het aanrechtblad bij schade door toedoen of nalatigheid van huurder.	✓	
	Onderhoud en bijstellen van scharniertjes, deursluitingen, ladegeleiders en handgrepen.	✓	
	Vervangen van het rooster in de gootsteen.	✓	
	Onderhoud en vervangen van kitvoeg of tegelstrip langs het aanrechtblad.	✓	
	Onderhoud en vervangen van het aanrechtblok, aanrechtblad en keukenkastjes vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage (Zie ook Afvoerleidingen en riolering, Tegel- en stucwerk en Kranen).		✓



## ONDERHOUDSWIJZER

ONDERHOUD		HUURDER	VERHUURDER
	<b>KRANEN</b>		
	Gangbaar houden, regelmatig controleren van beweegbaarheid en zo nodig ontkalken van stop-, tap- en mengkranen.	✓	
	Vervangen van kraanleertjes en andere eenvoudig te vervangen onderdelen van stop-, tap- en mengkranen.	✓	
	Treffen van voorzieningen ter voorkoming van bevrozing.	✓	
	Onderhoud en vervangen van stop-, tap- en mengkranen vanwege door verhuurder geconstateerde slijtage.		✓
	<b>METSEL- EN VOEGWERK</b>		
	Onderhoud van buitenmetselwerk en voegwerk van de buitengevel.		✓
	<b>ONGEDIERTE</b>		
	Bestrijden van ongedierte zoals: wandluizen, wespen, zilvervisjes, mieren, torren, kevers, ratten, muizen, vlooiën en andere plaagdieren, eventueel met hulp van de gemeentelijke reinigingsdienst. (Melding aan de verhuurder is wel noodzakelijk, in verband met mogelijke gevolgen voor de volksgezondheid).	✓	
	Bestrijden van ongedierte zoals: kakkerlakken, faraomieren, boktorren en houtwormen ten gevolge van overmacht.		✓
	<b>PLAFONDAFWERKING</b>		
	Onderhoud en reparatie van de door huurder aangebrachte (vaste) plafonduafwerking zoals: betimmeringen, sierpleister en dergelijke.	✓	
	Reparatie van plafonds en stucwerk door beschadigingen zoals gaten, pluggen en krimpscheuren en dergelijke.	✓	



## ONDERHOUDSWIJZER

ONDERHOUD	HUURDER	VERHUURDER
Schilderen en sausen van plafonds, ook na eventuele herstelwerkzaamheden door de verhuurder.	✓	
Onderhoud en reparatie van plafondconstructies en loszittend stucwerk.		✓
Onderhoud en reparatie van plafonds in gemeenschappelijke ruimten.		✓
<b>SCHADE</b>		
Herstellen van gevolgschade aan inboedel en verf-, saus- en behangwerk.	✓	
Herstellen van gevolgschade aan de opstal, mits verhaalbaar. Tip: sluit een inboedelverzekering af!		✓
<b>SCHILDERWERK</b>		
Plamuren, schuren en opvullen gaatjes en deuken binnen houtwerk.	✓	
Binnen schilderwerk van de woning en de berging.	✓	
Wassen en schoonhouden van geschilderd houtwerk en andere geschilderde onderdelen, al dan niet verrekend via de servicekosten.	✓	
Plamuren, schuren en opvullen gaatjes en deuken buitenhoutwerk tijdens buitenschilderwerk.		✓
Buitenschilderwerk van de woning en de berging.		✓
Binnen- en buitenschilderwerk van gemeenschappelijke ruimten.		✓
<b>SCHIMMELVORMING</b>		
Verwijderen van schimmelvorming ten gevolge van slecht of onvoldoende ventileren.	✓	
Verwijderen van schimmelvorming ten gevolge van een lekkage of vochtdoorslag.	✓	



## ONDERHOUDSWIJZER

ONDERHOUD	HUURDER	VERHUURDER
Verwijderen van schimmelvorming ten gevolge van een lekkage of vochtdoorslag.		✓
<b>SCHOONMAAKWERK</b>		
Schoonhouden van portiek, trappenhuis en gemeenschappelijke gangen middels de servicekosten of onderling gemaakte afspraken.	✓	
<b>SCHOORSTEEN EN OPEN HAARD</b>		
<b>Schoorstenen</b>		
Vegen van schoorstenen van gemeenschappelijke installaties (blokverwarming), voor zover deze niet in de servicekosten zijn inbegrepen.		✓
Onderhoud en reparatie van schoorstenen en ventilatiekanalen.		✓
<b>Open haard</b>		
Onderhoud en reparatie van open haard, schoorstenen en ventilatiekanalen, indien dit tot de standaarduitrusting van de woning behoort.		✓
<b>SERVICEKOSTEN</b>		
Bij flatwoningen en bij sommige eengezinswoningen verleent de verhuurder enkele diensten aan de huurders. Hierbij kan gedacht worden aan het schoonmaken en het vervangen van lampen in algemene ruimten. De kosten hiervoor worden doorberekend in de servicekosten. Welke diensten er bij u in de servicekosten zijn begrepen, vindt u in uw huurovereenkomst.		✓
<b>SERVICEKOSTEN</b>		
<b>Tegelwerk</b>		
Onderhoud en vervangen van wand- en vloertegels bij schade door toedoen of nalatigheid van huurder.	✓	
Onderhoud en vervangen van loszittende of gescheurde wand- en vloertegels.		✓
Onderhoud en vervangen van kitvoegen.	✓	





# ONDERHOUDSWIJZER

ONDERHOUD		HUURDER	VERHUURDER
<b>Stucwerk</b>	Onderhoud van stucwerk bij schade door toedoen of nalatigheid van huurder.	✓	
	Onderhoud en reparatie van stucwerk bij loskomen van zijn ondergrond, exclusief behangwerkzaamheden.		✓
	Reparatie van grote scheuren in stucwerk van wanden en plafonds.		✓
	Onderhoud van wanden en plafonds in gemeenschappelijke ruimten. (Zie ook Wanden en wandafwerking).		✓
<b>TELEFOON- EN TELEVISIEAANSLUITING</b>			
	Onderhoud van telefoon-, computer- en televisieaansluitingen. Bij storingen dient u contact op te nemen met het bedrijf dat deze service verleent.	✓	
<b>TRAPPEN</b>			
	Onderhoud en reparatie van trappen en trapleuningen in gemeenschappelijke ruimten.		✓
	Reparatie van trappen in de woning door slijtage en/of verval.		✓
<b>TUIN (BEGANE GROND) OVERIGE TUIN VIA SERVICEKOSTEN</b>			
<b>Algemeen</b>	Aanleg en onderhoud van tuin.	✓	
	Regelmatig verwijderen van onkruid.	✓	
	Egaliseren en ophogen van tuin.	✓	
<b>Bestrating</b>	Onderhoud en reparatie van bestrating in tuin.	✓	
	Vervangen van gebroken tegels.	✓	
	Schoon- en vrijhouden van gemeenschappelijke paden.	✓	
	Ophogen van bestrating in tuin bij ernstige verzakking.		✓



# ONDERHOUDSWIJZER

ONDERHOUD		HUURDER	VERHUURDER
	Onderhoud en ophogen van bestrating van de gemeenschappelijke paden.		✓
<b>Bomen en struiken</b>	Onderhoud en snoeien van bomen en struiken, zodat deze niet over de erfgrans groeien, geen belemmering vormen bij onderhoudswerkzaamheden en geen schade kunnen veroorzaken aan opstal en personen.	✓	
	Snoeien en rooien van bomen en struiken.	✓	
<b>Erfafscheiding</b>	Onderhoud en reparatie aan de door de huurder geplaatste of overgenomen erfafscheiding.	✓	
	Onderhoud en reparatie aan de door de verhuurder geplaatste erfafscheiding.		✓
<b>VLOEREN EN VLOERAFWERKING</b>			
	Onderhoud van de door de huurder aangebrachte vaste vloerafwerking. Voor het leggen van plavuizen, parket en laminaat is vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.	✓	
	Onderhoud, schilderen en vervangen van plinten.	✓	
	Onderhoud van vloerconstructie en dekvloer behoudens schade aan vloer als gevolg van verwijderde vloerbedekking in de ruimste zin van het woord.		✓
	Onderhoud van vloeren in gemeenschappelijke ruimten.		✓
<b>WATERLEIDINGEN</b>			
	Beschermen van waterleidingen tegen bevriezing.	✓	
	Ontkalken van waterleidingen.	✓	
	Onderhoud van zelf aangebrachte leidingen.	✓	
	Onderhoud en vervangen van waterleidingen behorende tot de woning.		✓





# ONDERHOUDSWIJZER

ONDERHOUD	HUURDER	VERHUURDER
<b>WANDEN EN WANDAFWERKING</b>		
Onderhoud en reparatie van de door de huurder aangebrachte vaste wandafwerking. Voor het aanbrengen van bijzondere wandafwerking, zoals schrootjes en granol, is vooraf schriftelijke toestemming van de verhuurder nodig.	✓	
Reparatie aan stuc-, tegelwerk en betonemail door beschadigingen, gaten, pluggen, verwijderen van behang, krimpscheuren en dergelijke.	✓	
Behangwerk, ook na eventuele reparatiewerkzaamheden van stucwerk door de verhuurder.	✓	
Onderhoud van wanden in gemeenschappelijke ruimten. (Zie ook Tegel- en stucwerk).		✓



## Disclaimer

Deze informatiebrochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. De hierin opgenomen teksten, situatietekeningen, artist impressions, foto's, maatvoeringen en dergelijke zijn ter indicatie. Aan kennelijke fouten worden geen rechten ontleend.





**DE NUDEHOF**  
Wageningen

**Adres** Thorbeckestraat 1, 6702 BR Wageningen

**Telefoon Servicepunt Opella** 0318 752 222